



**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
4T25**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

11 de março de 2026 – 4ª feira

11:00 (BRT) | 10:00 (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

4T25

EBITDA CRESCE 7,5% COM MARGEM RECORDE DE 79%

Rio de Janeiro, 10 de março de 2026 – A ALLOS S.A. (B3: ALOS3), a mais inovadora plataforma de experiências, entretenimento, serviços, lifestyle e compras da América Latina anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2025 (4T25). A Companhia, ao final do 4T25, detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.938 mil m² de ABL Total e 1.265 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 6 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 190 mil m².

DESTAQUES DO 4T25

ALLOS ATINGE A MAIOR MARGEM EBITDA DE SUA HISTÓRIA, 79%

A forte performance operacional, com vendas/m² e NOI/m² atingindo as máximas históricas de R\$2.524/m² e R\$605/m², respectivamente, combinada aos ganhos de eficiência em despesas, fizeram o EBITDA do 4T25 fechar em R\$ 672,0 milhões, alta de 7,5% sobre o 4T24. A margem EBITDA alcançou 79,0%, um avanço de 192 bps em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

VENDAS CRESCEM 5,1%

As vendas nos shoppings da ALLOS continuam a crescer acima do varejo no país e, no 4T25, superam em 5,1% o montante registrado no 4T24, o que ratifica a estratégia acertada de curadoria de mix da Companhia.

ALLOS ATINGE 20,9% DE MARKET SHARE

Em 2025, a ALLOS atinge a marca de 20,9% de participação nas vendas em shoppings centers no Brasil, um crescimento de 80 bps em relação a 2024 e crescimento de vendas acima da média da Abrasce em todas as regiões.

SSR DE 5,7%

O sólido desempenho operacional dos shoppings da Companhia os torna cada vez mais relevantes para o varejo nacional, permitindo renovações de aluguel com leasing spreads acima da inflação. Como resultado, no 4T25, a ALLOS registrou alta de 5,7% em SSR.

MÍDIA AVANÇA 16,3%

A expansão da Helloo para aeroportos, combinada ao forte desempenho de mídia nos shoppings, impulsionou um crescimento de 16,3% nas receitas de mídia no 4T25 versus o 4T24, consolidando essa operação como a vertical de maior aceleração na ALLOS.

QUEDA DE 6,6% EM SG&A

O programa de simplificação da Companhia e de ganho de eficiência já começam a mostrar resultados: no 4T25, o SG&A recuou 6,6% em relação ao 4T24. Em 2026, a ALLOS segue com a execução do programa que continuará beneficiando sua estrutura de despesas.

FFO/AÇÃO 3,9% MAIOR

No 4T25, o FFO foi de R\$ 464,8 milhões, alta de 2,3% sobre o 4T24, mesmo diante de juros mais altos e maior caixa destinado a dividendos. O FFO por ação cresceu 3,9%, refletindo a sólida performance operacional e o impacto positivo dos programas de recompra de ações.

GUIDANCE 2026

A ALLOS projeta EBITDA entre R\$ 2.170 milhões e R\$ 2.240 milhões para 2026 e mantém o guidance de dividendos mensais entre R\$ 0,28 e R\$ 0,30 por ação, dos quais R\$ 438 milhões já foram distribuídos no ano. A Companhia também reafirma o CAPEX previsto entre R\$ 350 milhões e R\$ 450 milhões. Além disso, com as novas assinaturas de projetos multiúso no segundo semestre de 2025, a estimativa de fluxo de caixa desses projetos foi revisada de R\$ 433 milhões para R\$ 539 milhões, a serem recebidos entre 2026 e 2036.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2025 foi de grandes conquistas, atingimos R\$42 bilhões em vendas, recorde histórico da ALLOS, que representa um crescimento de 6,2% em relação ao ano de 2024. No quarto trimestre as vendas foram de R\$13,0 bilhões, alta de 5,1% em relação ao 4T24, com destaque para os segmentos de beleza, acessórios e joalherias. As vendas/m² fecham o 4T25 em R\$2.524, patamar mais alto desde a criação da Companhia, um avanço de 22% em relação a 2022, o que representa um crescimento médio anual de 6,9%, bem acima da média da inflação do período. Vale destacar, que alcançamos a marca de 20,9% de market share de vendas em shoppings centers no Brasil¹, um crescimento de 80 bps em relação a 2024.

Continuamos ocupando nossos shoppings com mix ainda mais conectado com os clientes, o que os torna cada vez mais atrativos, aquecendo a demanda por espaços. No 4T25, assinamos 288 novos contratos, e encerramos o período com taxa de ocupação de 97,6%, a maior desde da fusão, em janeiro de 2023. Dentre as inaugurações, destaca-se a primeira loja full da H&M do Brasil, no Parque Dom Pedro, em Campinas-SP. Além dessa loja, concluímos as negociações de mais duas unidades no Rio de Janeiro, com previsão de inauguração em 2026. Também assinamos com o restaurante Le Jazz e com a NK Store no Shopping Leblon e com a Mac Cosmetics no Shopping Estação Cuiabá.

Apesar de menores índices de correção contratual, continuamos vendo bom crescimento de aluguéis: no 4T25, avançamos 4,5% em receitas de locação, com SSR de 5,7%. No ano, os avanços foram de 5,1% em aluguéis e 6,2% em SSR em comparação a 2024, bem acima da inflação do período. O segmento de mídia, que iniciou operações em aeroportos no fim de julho, manteve ritmo acelerado, crescendo 16,3% frente ao 4T24 e 20,2% frente ao ano de 2024.

Direcionamos foco também para a captura de 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.

Combinando crescimento de receitas e queda em despesas de SG&A de 6,6%, impulsionada pelo programa de simplificação descrito acima, alcançamos a margem EBITDA de 79%, a maior já registrada pela Companhia. O EBITDA atingiu R\$672 milhões no 4T25, alta de 7,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No ano, o EBITDA ficou dentro do guidance, totalizando R\$2.076 milhões, com 7,5% de crescimento versus 2024. O FFO somou R\$465 milhões no 4T25 (+2,3% vs. 4T24), mesmo com cenário de juros elevados. O FFO por ação cresceu 3,9%, impulsionado pelos programas de recompra de ações. No ano, o FFO também atingiu montante recorde, R\$1.349 milhões (+2,8% vs. 2024) e o FFO por ação avançou 4,3%, apesar das mais altas taxas de juros no Brasil desde 2014.

Durante o ano também demos um importante passo na jornada de conhecimento dos consumidores, com o roll-out dos nossos apps. Agora, são 34 shoppings ativos e gerando dados sobre os hábitos de consumo dos nossos clientes. Em 2025, quase dobramos o GMV capturado (+89%) em relação a 2024. Além disso, foram quase 70 milhões de acessos na plataforma digital ALLOS, número 51% maior que no ano anterior. Esse resultado mostra que nossos produtos digitais conectam e fidelizam o consumidor, entregando conveniência e uma experiência superior, além de evidenciar a força da audiência gerada pela ALLOS em seus canais proprietários.

Quanto aos projetos multiúso, assinamos 6 novos contratos em nossos terrenos, adicionando mais de 170 mil m² de área privativa, um pipeline de 17 torres, das quais cinco serão no Shopping da Bahia, uma parceria com a Moura Dubeux, incorporadora de grande relevância e referência em alto padrão no nordeste brasileiro. O fluxo de caixa total projetado desses contratos soma R\$ 186 milhões a serem recebidos nos próximos anos, mais que o dobro do resultado alcançado em 2024. Essa é uma importante via de crescimento da Companhia, que adensa e qualifica o entorno dos nossos shoppings sem alocação de recursos financeiros próprios. Em função das novas assinaturas de contratos ocorridas no segundo semestre de 2025, revisamos a estimativa de fluxo de caixa desses projetos de R\$433 milhões para R\$539 milhões a serem recebidos entre os anos de 2026 e 2036.

No último ano, também fizemos importantes expansões e redesevolvimentos nos nossos shoppings, com destaque para: a requalificação do terceiro piso e modernização da fachada do Shopping da Bahia; a inauguração do boulevard gastronômico do Shopping Del Rey; o redesevolvimento do setor Colinas no Parque Dom Pedro; e a expansão do parque gastronômico do Center Uberlândia. Também inauguramos a expansão do Parque Shopping Maceió e o novo parque Gourmet no Shopping Recife.

Por fim, confirmamos o guidance de dividendos para 2026, entre R\$0,28 e R\$0,30 por ação ao mês, com um total de R\$438 milhões já pagos no ano. Também reiteramos a projeção de CAPEX entre R\$ 350 milhões e R\$ 450 milhões. Adicionalmente, divulgamos a projeção de EBITDA para o ano de 2026, entre R\$2,170 milhões e R\$2,240 milhões.

Desejamos uma ótima leitura a todos e esperamos encontrá-los no nosso call de resultados.

Time ALLOS

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

¹Em relação ao portfólio ABRASCE



PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 4T25

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	4T25	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma	2025	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	798.005	762.617	4,6%	2.779.804	2.604.347	6,7%
NOI	713.345	691.550	3,2%	2.470.467	2.311.960	6,9%
Margem %	94,4%	95,1%	-71 bps	93,7%	93,4%	28 bps
EBITDA Ajustado	619.419	576.812	7,4%	2.067.985	1.902.150	8,7%
Margem %	77,6%	75,6%	199 bps	74,4%	73,0%	136 bps
Lucro Líquido	252.259	155.664	62,1%	834.195	634.567	31,5%
Margem %	31,6%	20,4%	1120 bps	30,0%	24,4%	564 bps
FFO	464.805	454.205	2,3%	1.349.053	1.312.544	2,8%
Margem %	54,6%	56,0%	-137 bps	48,4%	49,8%	-144 bps
FFO por ação	0,93	0,90	3,9%	2,70	2,59	4,3%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear						
Receita Líquida	850.547	810.807	4,9%	2.788.310	2.634.193	5,9%
NOI	765.887	739.740	3,5%	2.478.974	2.341.805	5,9%
Margem %	94,8%	95,4%	-65 bps	93,7%	93,5%	23 bps
EBITDA Ajustado	671.962	625.002	7,5%	2.076.492	1.931.995	7,5%
Margem %	79,0%	77,1%	192 bps	74,5%	73,3%	113 bps
Lucro Líquido	304.801	203.854	49,5%	842.702	664.412	26,8%
Margem %	35,8%	20,4%	1542 bps	30,0%	24,4%	564 bps
FFO	464.805	454.205	2,3%	1.349.053	1.312.544	2,8%
Margem %	54,6%	56,0%	-137 bps	48,4%	49,8%	-144 bps
FFO por ação	0,93	0,90	3,9%	2,70	2,59	4,3%
Total de ações ex-ações em tesouraria	499.180.780	506.706.361	-1,5%			
Total de ações	504.190.947	542.936.909	-7,1%			
(-) Total de ações em tesouraria	(5.010.167)	(36.230.548)	-86,2%			
Principais Indicadores	4T25	4T24	4T25/4T24 Δ%	2025	2024	2025 / 2024 Δ%
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @100% (R\$ mil) ¹	12.975.560	12.343.767	5,1%	42.070.088	39.610.529	6,2%
Vendas Totais @Proforma (R\$ mil) ¹	8.445.830	8.039.547	5,1%	27.343.181	25.776.258	6,1%
Vendas/m² (R\$)	2.524	2.445	3,2%	2.053	2.051	0,1%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	2.524	2.452	2,9%	2.053	1.970	4,2%
SSS (% vendas mesmas lojas)	3,0%	6,6%	-352 bps	3,8%	5,7%	-192 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	5,7%	6,2%	-50 bps	6,2%	4,5%	171 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	9,9%	9,7%	11 bps	10,4%	10,4%	2 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	-1,6%	-1,5%	-8 bps	1,0%	0,7%	26 bps
Taxa de Ocupação (%)	97,6%	96,8%	87 bps	97,6%	96,8%	87 bps
ABL Total Final (m²)	1.938.176	2.025.470	-4,3%	1.938.176	2.025.470	-4,3%
ABL Própria Final (m²)	1.265.150	1.286.425	-1,7%	1.265.150	1.286.425	-1,7%

¹ Desconsidera Araguaia Shopping e Rio Design Leblon

Projeções gerenciais em vigor

Recebimentos de projetos multiúso	R\$539 milhões a serem recebidos entre 2026 e 2036
CAPEX 2026	Dentro do intervalo entre R\$350 milhões a R\$450 milhões
Dividendos 2026	Entre R\$0,28 a R\$0,30 por ação, por mês
EBITDA 2026	Dentro do intervalo entre R\$2.170 milhões e R\$2.240 milhões

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No quarto trimestre de 2025, a ALLOS registrou receita líquida de R\$ 850,7 milhões, crescimento de 4,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025, a receita líquida alcançou R\$ 2.788,3 milhões, avançando 5,9% em relação a 2024.

A receita de locação somou R\$ 644,6 milhões no trimestre e R\$ 2.082,4 milhões no ano, o que corresponde a evoluções de 4,5% e 5,1%, respectivamente, bem acima da inflação dos aluguéis. O indicador de SSR atingiu 5,7% no trimestre e 6,1% no ano de 2025, o que demonstra que a ALLOS vem aproveitando oportunidades de crescimento em custo de ocupação, obtendo ganhos em termos reais nas renovações dos contratos.

O resultado de estacionamento foi de R\$ 149,6 milhões no 4T25, a comparação com o 4T24 foi impactada pelo excelente desempenho observado naquele período, que deixou a base de comparação forte (+16% 4T24 vs. 4T23). No acumulado do ano, a linha de estacionamento entregou R\$ 517,6 milhões, crescimento de 8,1% em relação ao ano anterior.

As receitas de serviços somaram R\$ 100,9 milhões no trimestre, um aumento de 9,8% em relação ao ano anterior, impulsionadas pelo avanço da Helloo, que iniciou operações em aeroportos no fim de julho de 2025. No ano, a linha totalizou R\$ 349,2 milhões, 11,5% acima de 2024. Mais informações sobre o negócio de mídia são apresentadas com mais detalhes na seção de Mídia.

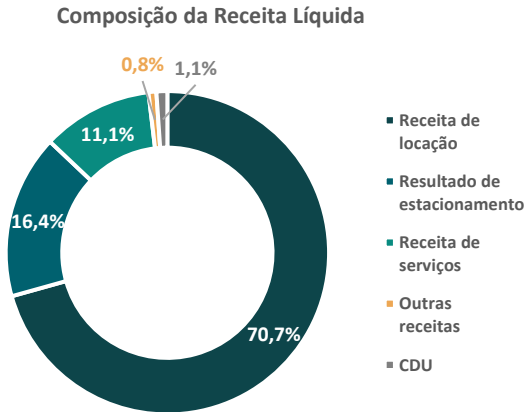
Por fim, a linha de outras receitas — que inclui as receitas de incorporação imobiliária, caracterizadas por um reconhecimento não linear — registrou no 4T25 um crescimento de 66,9%, impulsionado pela venda de terrenos. No acumulado de 2025, essa linha totalizou R\$ 22,7 milhões.

Receitas por Natureza	4T25	4T24	4T25 / 4T24 Δ%	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	644.633	629.060	2,5%	617.163	4,5%
CDU	9.931	8.555	16,1%	8.461	17,4%
Resultado de estacionamento	149.608	148.864	0,5%	146.701	2,0%
Outras receitas¹	7.119	4.289	66,0%	4.266	66,9%
Receita de serviços	100.947	91.915	9,8%	91.915	9,8%
Ajuste aluguel linear	(52.543)	(48.811)	7,6%	(48.190)	9,0%
Impostos sobre faturamento	(61.691)	(57.698)	6,9%	(57.698)	6,9%
Receita Líquida	798.005	776.173	2,8%	762.617	4,6%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	850.547	824.984	3,1%	810.807	4,9%

¹Inclui Incorporações Imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	2.082.398	2.037.765	2,2%	1.980.583	5,1%
CDU	25.488	27.663	-7,9%	27.041	-5,7%
Resultado de estacionamento	517.615	491.485	5,3%	478.745	8,1%
Outras receitas¹	22.703	38.782	-41,5%	37.529	-39,5%
Receita de serviços	349.199	313.209	11,5%	313.209	11,5%
Ajuste aluguel linear	(8.507)	(30.058)	-71,7%	(29.845)	-71,5%
Impostos sobre faturamento	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
Receita Líquida	2.779.804	2.675.933	3,9%	2.604.347	6,7%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	2.788.310	2.705.990	3,0%	2.634.193	5,9%

¹Inclui Incorporações Imobiliárias e Novos negócios



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

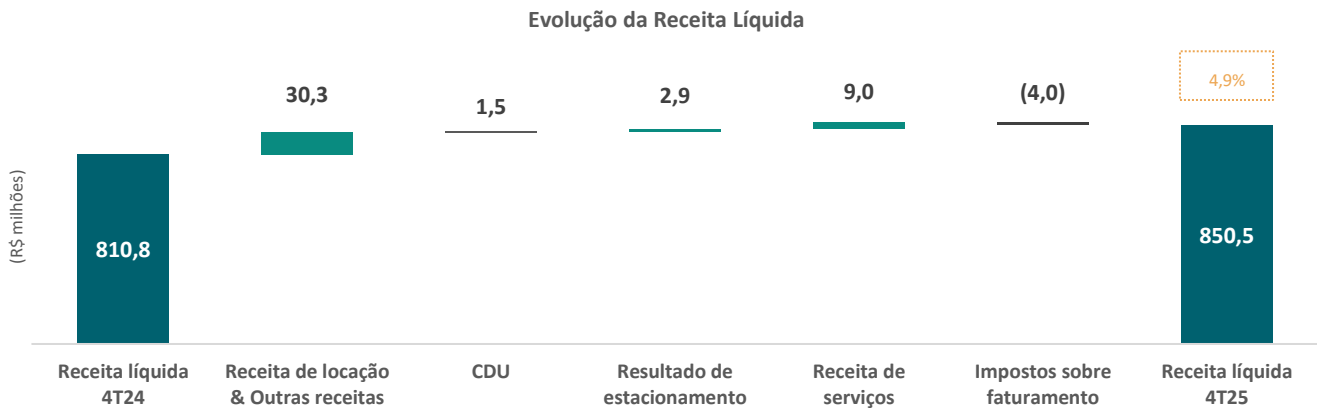
DESENVOLVIMENTO E MULTÍTIPO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



RECEITA DE LOCAÇÃO

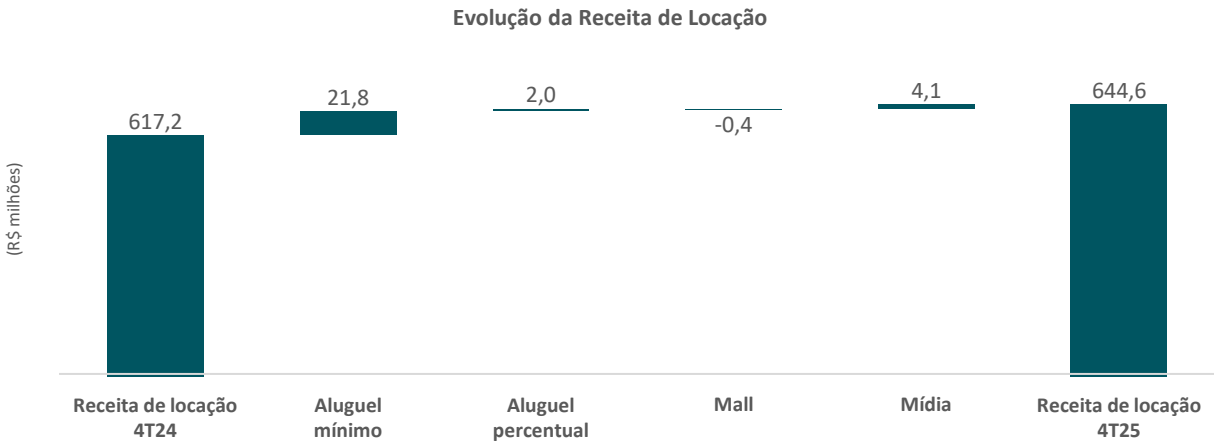
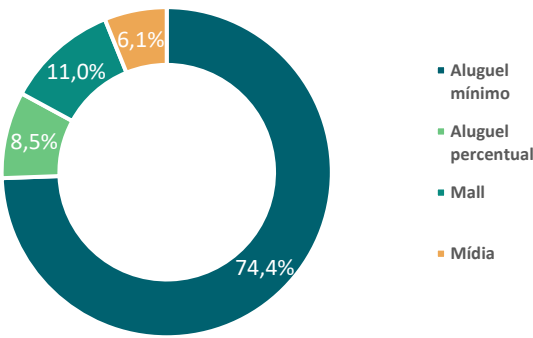
A receita de locação atingiu R\$ 644,6 milhões no trimestre, um aumento de 4,5% em relação ao 4T24. No ano, os aluguéis somaram R\$ 2.082,4 milhões, um avanço de 5,1% em relação a 2024.

No 4T25, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$ 479,8 milhões, um incremento de 4,8% e no ano totalizou R\$ 1.602,5 milhões, 4,9% superior ao ano anterior, bem acima da inflação dos aluguéis observada no período, o que demonstra que a ALLOS vem conseguindo ter ganhos em termos reais em renovações e novas locações. Adicionalmente, o aluguel percentual no 4T25 foi de R\$ 54,7 milhões, crescimento de 3,9% e no ano de R\$ 143,3 milhões, crescimento de 5,3%, refletindo o forte desempenho em vendas dos lojistas.

O indicador de SSR atingiu 5,7% no trimestre e 6,1% no ano de 2025, evidência que a ALLOS vem aproveitando oportunidades de crescimento em custo de ocupação, obtendo ganhos reais nas renovações dos contratos.

Por mais um trimestre, destaca-se a consistência da trajetória de crescimento em aluguel de espaços para mídia, que totalizou R\$ 39,4 milhões no 4T25, um avanço de 11,5% em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado do ano, essa linha registrou R\$ 106,2 milhões, crescimento de 18,2% em relação ao ano de 2024, ainda com um grande potencial de extração de sinergias com as operações em aeroportos e monetização de dados obtidos no programas de relacionamento dos shoppings.

Composição da Receita de Locação



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



NOI

No 4T25, o NOI da ALLOS alcançou R\$ 765,9 milhões, crescimento de 3,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação do indicador foi impactada pelo descasamento de custos operacionais entre os trimestres. Considerando o acumulado de 2025, os custos avançaram 1,1%, refletindo o aumento da taxa de ocupação dos shoppings. No ano, o NOI totalizou R\$ 2.478,9 milhões, alta de 5,9% sobre 2024, com ganho de 23 bps em margem NOI.

NOI	4T25	4T24	4T25 / 4T24 Δ%	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	644.633	629.060	2,5%	617.163	4,5%
Ajuste aluguel linear	(52.543)	(48.811)	7,6%	(48.190)	9,0%
CDU	9.931	8.555	16,1%	8.461	17,4%
Outras receitas	4.151	3.089	34,4%	3.066	35,4%
Resultado de estacionamento	149.608	148.864	0,5%	146.701	2,0%
Resultado Operacional	755.780	740.757	2,0%	727.201	3,9%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(33.444)	(28.342)	18,0%	(27.804)	20,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(8.992)	(7.959)	13,0%	(7.847)	14,6%
(=) NOI	713.345	704.456	1,3%	691.550	3,2%
Margem NOI	94,4%	95,1%	-71 bps	95,1%	-71 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	765.887	753.267	1,7%	739.740	3,5%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	94,8%	95,4%	-65 bps	95,4%	-65 bps

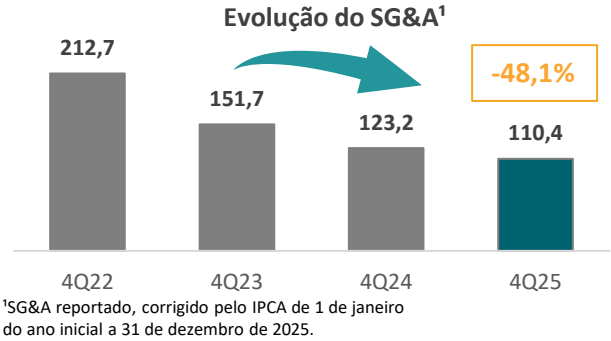
NOI	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receita de locação	2.082.398	2.037.765	2,2%	1.980.583	5,1%
Ajuste aluguel linear	(8.507)	(30.058)	-71,7%	(29.845)	-71,5%
CDU	25.488	27.663	-7,9%	27.041	-5,7%
Outras receitas	19.735	19.801	-0,3%	18.548	6,4%
Resultado de estacionamento	517.615	491.485	5,3%	478.745	8,1%
Resultado Operacional	2.636.730	2.546.657	3,5%	2.475.072	6,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(118.131)	(122.586)	-3,6%	(116.902)	1,1%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(48.132)	(48.167)	-0,1%	(46.210)	4,2%
(=) NOI	2.470.467	2.375.904	4,0%	2.311.960	6,9%
Margem NOI	93,7%	93,3%	40 bps	93,4%	29 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.478.974	2.405.961	3,0%	2.341.805	5,9%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,7%	93,4%	34 bps	93,5%	23 bps



EBITDA AJUSTADO

No quarto trimestre de 2025, o EBITDA atingiu R\$ 672,0 milhões, crescimento de 7,5% em relação ao 4T24. A margem EBITDA foi de 79,0%, um avanço de 192 bps no mesmo período comparativo, refletindo a forte performance operacional e a redução das despesas de vendas, gerais e administrativas. No acumulado do ano, o EBITDA ficou dentro do guidance e totalizou R\$ 2.076,5 milhões, com margem de 74,5%, representando aumentos de 7,4% e 113 bps, respectivamente.

As despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) totalizaram R\$ 110,4 milhões no 4T25, uma redução de 6,6% em relação ao 4T24, resultado do programa de eficiência organizacional e da captura de sinergias da combinação de negócios. Os impactos financeiros ao longo dos anos podem ser observados no gráfico ao lado. Em termos reais, as despesas apresentaram uma redução de 48,1% no 4T25 em comparação ao 4T22, ano anterior à criação da ALLOS.



Em 2025, as despesas de SG&A permaneceram estáveis, totalizando R\$ 451,9 milhões, uma redução nominal de 0,8% frente ao ano anterior.

PROJETO SIMPLIFICA ALLOS

Após concluir a integração de sistemas, operações e portfólio — garantindo uma base sólida, crescimento consistente e forte posição financeira — a ALLOS agora foca em sua simplificação. O objetivo é reduzir burocracias, otimizar processos e aumentar eficiência. Um programa com diversas iniciativas está em andamento, com ajustes organizacionais e revisões de processos que já impactaram as despesas do 4T25, mas que gerarão resultados ainda mais relevantes a partir do 1º trimestre de 2026, sempre preservando a cultura ALLOS e a execução operacional de excelência.

As despesas não recorrentes referem-se majoritariamente a: (i) Atualização das provisões para contingências; (ii) às despesas de severance ligadas às reduções de estrutura mencionadas acima e (iii) reconhecimento contábil, não caixa, do programa excepcional de remuneração baseada em ações outorgado em 2023.

EBITDA	4T25	4T24	4T25 / 4T24 Δ%	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	765.887	753.267	1,7%	739.740	3,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(61.691)	(57.698)	6,9%	(57.698)	6,9%
(+) Receita líquida de serviços	77.523	71.696	8,1%	71.696	8,1%
(+) Incorporação imobiliária	2.968	1.200	147,4%	1.200	147,4%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(2.341)	(11.735)	-80,0%	(11.735)	-80,0%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(110.384)	(118.201)	-6,6%	(118.201)	-6,6%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	671.962	638.528	5,2%	625.002	7,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	79,0%	77,4%	161 bps	77,1%	192 bps

EBITDA	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.478.974	2.405.961	3,0%	2.341.805	5,9%
(-) Impostos sobre faturamento	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
(+) Receita líquida de serviços	269.719	243.041	11,0%	243.041	11,0%
(+) Incorporação imobiliária	2.968	18.981	-84,4%	18.981	-84,4%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(14.173)	(13.143)	7,8%	(13.143)	7,8%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(451.902)	(455.775)	-0,8%	(455.775)	-0,8%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	2.076.492	1.996.151	4,0%	1.931.995	7,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	74,5%	73,8%	70 bps	73,3%	113 bps

¹SG&A reportado, corrigido pelo IPCA de dezembro do ano inicial a dezembro de 2025.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O ACIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTI-ÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, as receitas financeiras foram impactadas pelo menor saldo médio de caixa, resultado da decisão da Companhia de ampliar o pagamento de dividendos e das amortizações de dívidas. As despesas financeiras permaneceram em linha com o 4T24, refletindo as ações de gestão de passivos que reduziram o custo médio da dívida, alongaram prazos além das amortizações no período. No acumulado de 2025, as receitas financeiras somaram R\$ 429,4 milhões, um crescimento de 4,5% em relação ao ano anterior, impulsionado pelo maior saldo médio de caixa. As despesas financeiras totalizaram R\$ 963,4 milhões, alta de 14,9% ante 2024, principalmente em função da elevação das taxas de juros.

Resultado Financeiro	4T25	4T24	4T25 / 4T24 Δ%	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	94.686	110.163	-14,0%	110.163	-14,0%
Receita Financeira	105.939	126.943	-16,5%	126.943	-16,5%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(11.252)	(16.780)	-32,9%	(16.780)	-32,9%
Despesas Financeiras	(230.246)	(229.514)	0,3%	(229.514)	0,3%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(218.149)	(210.001)	3,9%	(210.001)	3,9%
Custo de Estruturação	(4.192)	(7.182)	-41,6%	(7.182)	-41,6%
Outras Despesas Financeiras	(7.904)	(12.331)	-35,9%	(12.331)	-35,9%
SWAP (Valor Justo)	523	(103.633)	n/a	(103.633)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(135.036)	(222.984)	-39,4%	(222.984)	-39,4%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(474)	(57.092)	-99,2%	(57.092)	-99,2%
Resultado Financeiro	(135.511)	(280.076)	-51,6%	(280.076)	-51,6%

Resultado Financeiro	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receitas Financeiras	429.400	411.025	4,5%	411.025	4,5%
Receita Financeira	464.157	453.495	2,4%	453.495	2,4%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(34.757)	(42.470)	-18,2%	(42.470)	-18,2%
Despesas Financeiras	(963.420)	(838.265)	14,9%	(838.265)	14,9%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(857.622)	(751.552)	14,1%	(751.552)	14,1%
Custo de Estruturação	(20.062)	(25.499)	-21,3%	(25.499)	-21,3%
Outras Despesas Financeiras	(85.737)	(61.214)	40,1%	(61.214)	40,1%
SWAP (Valor Justo)	28.157	(111.168)	n/a	(111.168)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(505.863)	(538.408)	-6,0%	(538.408)	-6,0%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	8.516	(63.507)	n/a	(63.507)	n/a
Resultado Financeiro	(497.347)	(601.915)	-17,4%	(601.915)	-17,4%

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



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTITÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

FFO

No 4T25, o FFO totalizou R\$ 464,8 milhões, crescimento de 2,3% em relação ao 4T24, impulsionado pela forte performance operacional e por despesas financeiras estáveis, mesmo em um ambiente de juros mais elevados. As receitas financeiras foram afetadas pela decisão da Companhia de aumentar o pagamento de dividendos, enquanto os impostos correntes refletiram um descasamento temporal entre trimestres. No acumulado de 2025, o FFO somou R\$ 1.349 milhões, avanço de 2,8% em comparação a 2024. O FFO por ação, beneficiado pelo programa de recompra, cresceu 3,9% no 4T25 e 4,3% no ano, frente aos mesmos períodos de 2024.

Funds from Operations - FFO	4T25	4T24	4T25 / 4T24 Δ%	4T24 Proforma	4T25 / 4T24 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
EBITDA Ajustado	619.419	589.717	5,0%	576.812	7,4%
(+) Receitas financeiras	94.686	110.163	-14,0%	110.163	-14,0%
(-) Despesas financeiras	(230.246)	(229.514)	0,3%	(229.514)	0,3%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(71.598)	(51.446)	39,2%	(51.446)	39,2%
(+) Ajuste aluguel linear	52.543	48.811	7,6%	48.190	9,0%
(=) FFO	464.805	467.732	-0,6%	454.205	2,3%
Margem FFO %	54,6%	56,7%	-205 bps	56,0%	-137 bps
FFO por ação	0,93	0,92	0,9%	0,90	3,9%

Funds from Operations - FFO	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
EBITDA Ajustado	2.067.985	1.966.094	5,2%	1.902.150	8,7%
(+) Receitas financeiras	429.400	411.025	4,5%	411.025	4,5%
(-) Despesas financeiras	(963.420)	(838.265)	14,9%	(838.265)	14,9%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(193.418)	(192.211)	0,6%	(192.211)	0,6%
(+) Ajuste aluguel linear	8.507	30.058	-71,7%	29.845	-71,5%
(=) FFO	1.349.053	1.376.700	-2,0%	1.312.544	2,8%
Margem FFO %	48,4%	50,9%	-249 bps	49,8%	-145 bps
FFO por ação	2,70	2,72	-0,5%	2,59	4,3%



Shopping Parque Dom Pedro



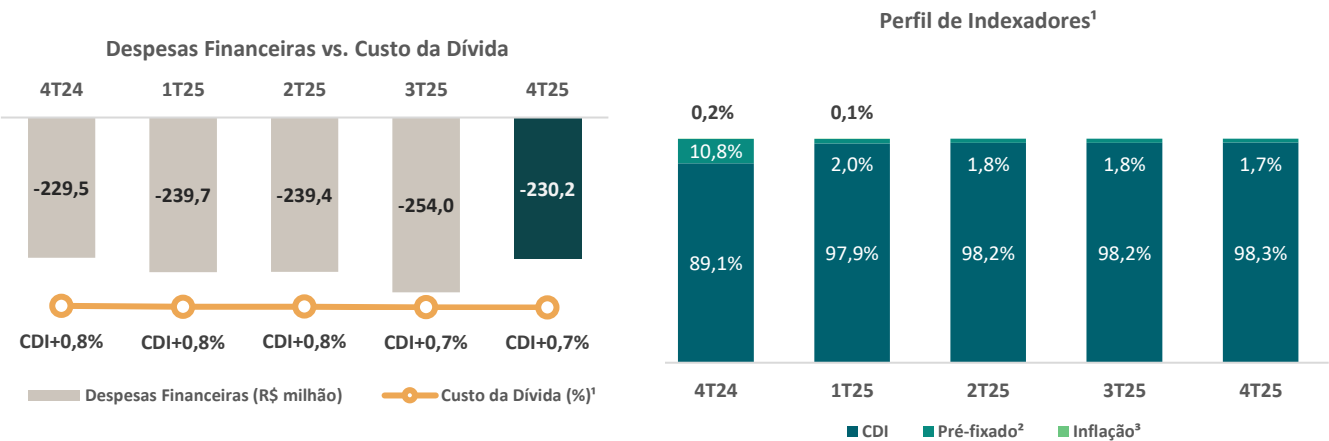
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 15,2% no 4T25 (versus 14,1% no 3T25), o que equivale à taxa de CDI + 0,7%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 4T25, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	325.357	5.553.954	5.879.311
Obrigação para compra de ativos	3.384	14.503	17.887
Instrumentos financeiros derivativos	-	132.740	132.740
Dívida Bruta	328.741	5.701.197	6.029.937
Caixa e aplicações financeiras	(2.371.831)	(167.142)	(2.538.973)
Dívida Líquida	(2.043.090)	5.534.054	3.490.964

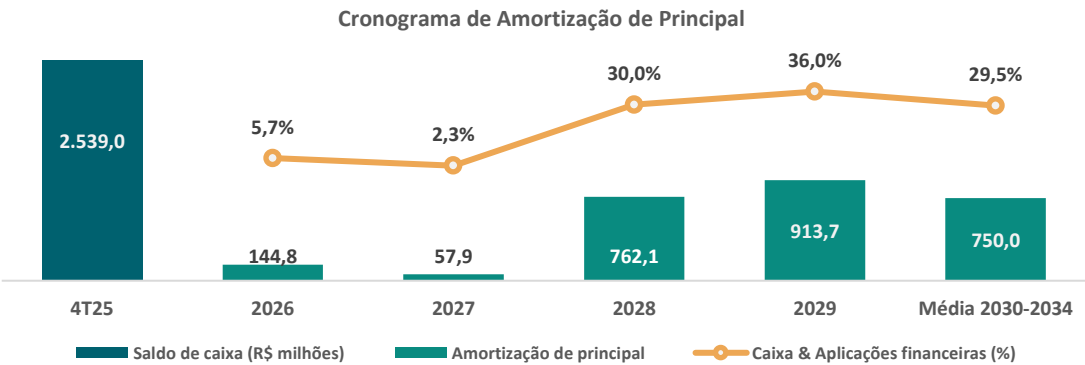
Ao final de dezembro de 2025, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 98,3%.

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



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.
² Índices pré-fixados incluem TR.
³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

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





CAPEX

No quarto trimestre de 2025, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$169,3 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R\$68,8 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, Parque Dom Pedro e Shopping da Bahia (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 Tijuca

Parque Dom Pedro

Shopping da Bahia

(ii) R\$39,7 milhões investidos em revitalizações, que corresponderam a 5,2% do NOI do 4T25.

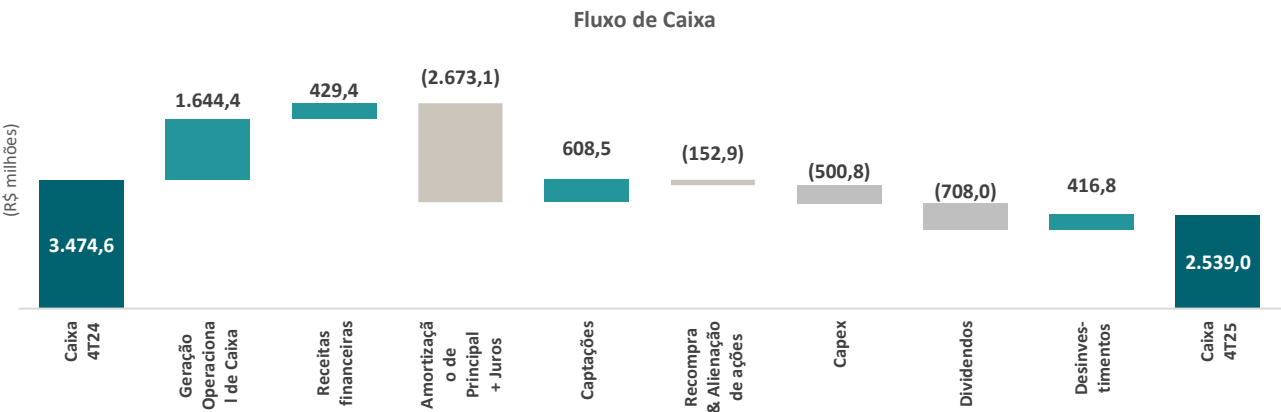
(iii) R\$43,5 milhões em imobilizado e intangível. Conforme mencionado no trimestre passado, são esperadas reduções significativas nessa linha nos próximos anos, uma vez que o projeto de unificação do ERP da Companhia foi concluído.

Capex Realizado	4T25	2025
Informações Financeiras Gerenciais		
Manutenção / Revitalização	39.654	172.026
Expansões/Redesevolvimento	68.782	179.347
Aquisições	17.383	17.383
Imobilizado & Intangível	43.503	129.602
Outros	-	2.355
Total	169.322	500.713
Total ex-Aquisições	151.939	483.330

Alinhada à estratégia de alocação de capital, a Companhia estabeleceu sua nova projeção de CAPEX para 2026, entre R\$ 350 e 450 milhões. 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\$ 1.644,4 milhões no ano 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.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTITUSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



DESTRAVANDO VALOR PARA O ACIONISTA

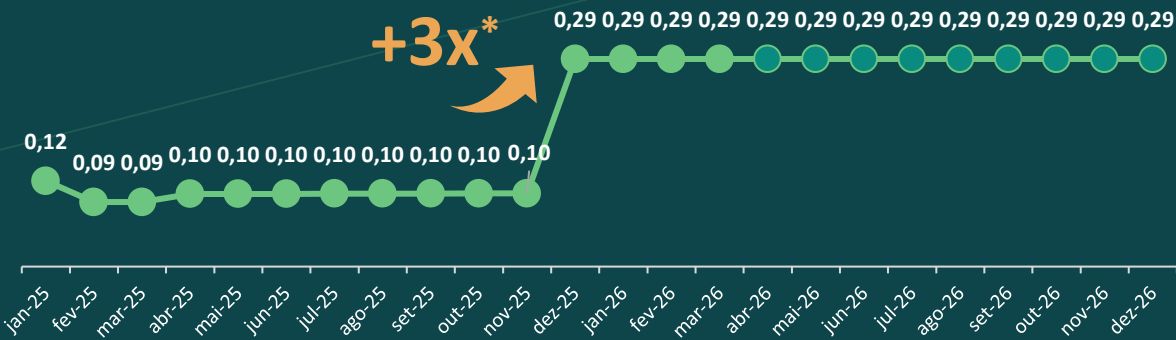
MAIOR RETORNO PARA O ACIONISTA

Ao longo de 2025, a ALLOS avançou de forma consistente na execução de sua estratégia de destravamento de valor para os acionistas, sustentada pela elevada geração operacional de caixa, alta liquidez, cronograma de amortizações alongado e uma perspectiva de CAPEX reduzido.

Esse conjunto de fatores criou espaço para uma mudança na gestão da estrutura de capital da Companhia, que adotou a estratégia de realavancar o balanço de maneira disciplinada, com a dívida líquida convergindo para ao redor 2,0x EBITDA, por meio do retorno de caixa aos acionistas, buscando uma maior eficiência de sua estrutura de capital.

Em dezembro de 2025, Conselho de Administração aprovou, o pagamento de R\$ 146 milhões em dividendos e anunciou um novo guidance para 2026 entre R\$ 0,28 e R\$ 0,30 por ação ao mês — patamar equivalente a quase três vezes o valor mensal distribuído ao longo de 2025.

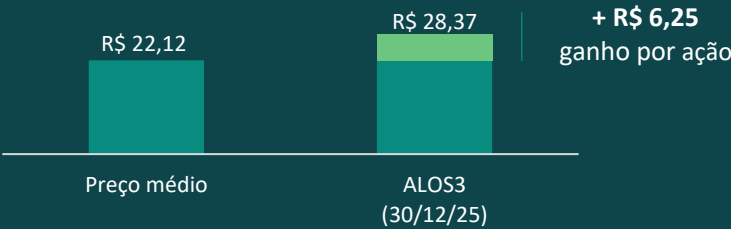
Considerando o período entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026, a expectativa é de que o montante total de dividendos pagos alcance até R\$ 1,9 bilhão, reforçando o compromisso da Companhia com uma política de remuneração mais robusta e previsível.



PROGRAMAS DE RECOMPRA DE AÇÕES

Adicionalmente, a ALLOS desde outubro de 2023 realizou quatro Programas de Recompra de Ações, resultando na recompra de mais de 68 milhões de ações a um custo médio de R\$ 22,12 por ação, totalizando mais de R\$ 1,5 bilhão. Desse total, mais de 38 milhões de ações já foram canceladas, o que representa uma redução superior a 12% do capital social, contribuindo diretamente para o aumento do retorno por ação.

Como resultado combinado dessas iniciativas, considerando o fechamento de 30 de dezembro de 2025, a Companhia capturou um ganho estimado de R\$ 6,25 por ação, equivalente a mais de R\$ 427,9 milhões em valor econômico gerado aos acionistas desde o início do primeiro programa de recompra.



Considerando o ponto central da estimativa de dividendos para 2026, o retorno total previsto para ano é cerca de 2 vezes maior que o total retornado aos acionistas em 2025 entre dividendos, juros sobre capital próprio e recompra de ações.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O ACIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No quarto trimestre de 2025, as vendas totais seguiram sua trajetória ascendente, atingindo R\$ 13,0 bilhões. Um crescimento de 5,1% em relação ao 4T24.

No ano de 2025, a ALLOS alcançou R\$ 42,1 bilhões, alta de 6,2%, em relação a 2024. No 4T25, as vendas/m² alcançaram R\$ 2.524, com variação positiva de 3,2% em relação ao 4T24.

O indicador de “vendas mesmas lojas” (SSS) foi de 3,0% no trimestre, com destaque para o seguimento de acessórios, itens de beleza e joalherias. O desempenho também foi influenciado pela base de comparação excepcionalmente forte do 4T24, quando o calendário contou com diversos lançamentos de grande bilheteria que impulsionaram o segmento de cinemas e, por sua vez, o de alimentação. No trimestre, o indicador de “vendas nas mesmas áreas” (SAS) foi de 3,4%. No ano, o SSS foi de 3,8% e o SAS, de 4,8%.

No trimestre, os segmentos de maior destaque foram: Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias (+5,2%); Itens do lar, papelaria, informática e diversos (+3,4%) e Roupas e Calçados (+2,6%).

SSS% por Segmento	4T25	2025
Informações Financeiras Gerenciais		
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	5,2%	5,2%
Alimentação	2,5%	3,0%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	2,6%	2,5%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	3,4%	3,2%
Roupas e Calçados	2,6%	4,5%
Total	3,0%	3,8%

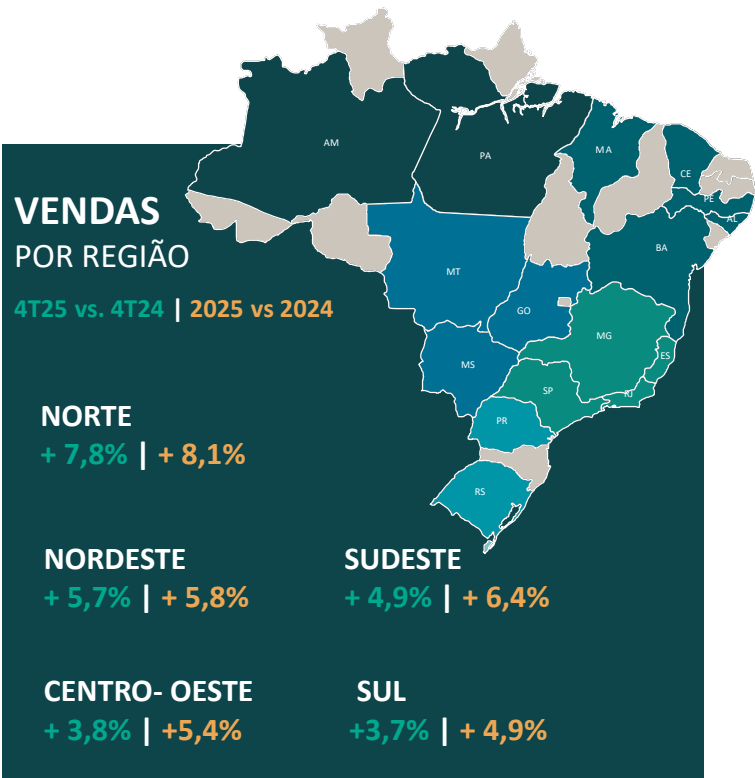
DESEMPENHO POR REGIÃO

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

No quarto trimestre de 2025, a região Norte destaca-se com crescimento de 7,8% na comparação com o 4T24, seguida pela região Nordeste, que avançou 5,7%.

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

Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Grande Rio (18,0%), Shopping Bangu (+15,3%), Shopping Leblon (12,7%), Shopping Vila Velha (+9,3%), Parque Shopping Belém (+9,1%), Manauara Shopping (+8,9%).



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

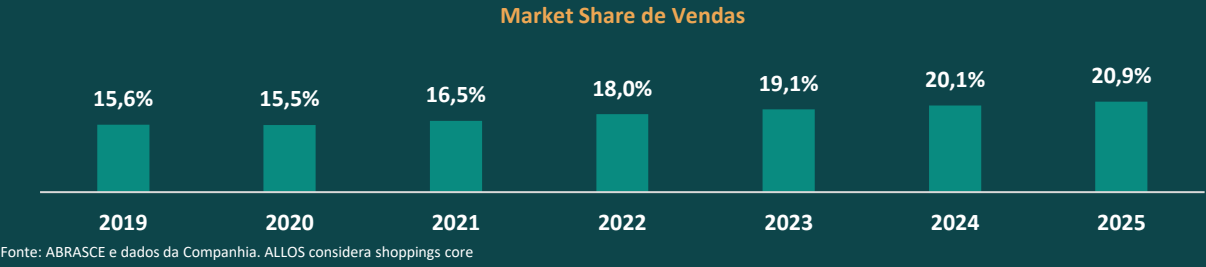
PORTFÓLIO

ANEXOS



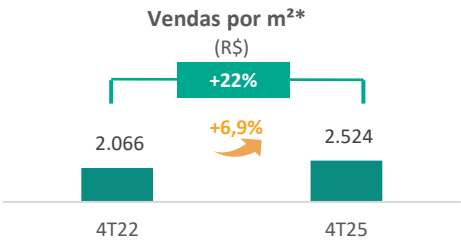
REPRESENTATIVIDADE DA ALLOS NO BRASIL

A ALLOS vem comprovando, ano após ano, a força e a resiliência do seu portfólio. Mesmo com a redução da participação na ABL total do país após os desinvestimentos estratégicos, a companhia ampliou de forma consistente sua fatia nas vendas dos shoppings brasileiros — evidenciando a qualidade superior dos ativos e sua capacidade de gerar resultados acima do mercado. O gráfico a seguir demonstra esse ganho contínuo de relevância.



VENDAS/M²

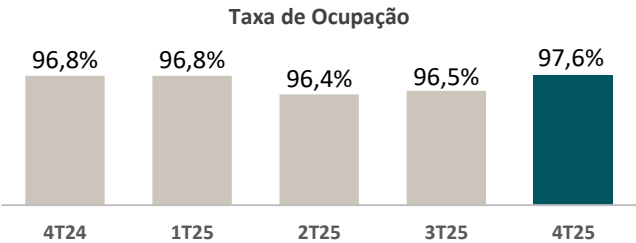
As vendas/m² no 4T25 atingiram R\$ 2.524, um aumento de 3,2% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m² reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2022, com incremento total de 22%, o que representa um CAGR de 6,9%, bem acima da inflação do período.



*Considerando números divulgados nos respectivos trimestres

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A ALLOS encerrou o quarto trimestre de 2025 com taxa de ocupação de 97,6%, um aumento de 87 bps em relação ao 4T24, o maior patamar desde a combinação de negócios, em 2023. Esse desempenho reforça a qualidade do portfólio e o efeito do trabalho de curadoria mix que fortalece a demanda por espaços comerciais nos shoppings do portfólio.



No 4T25 foram assinados 288 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 40,5 mil m² em ABL. Nos shoppings de terceiros administrados, 26 novas operações foram comercializadas, equivalentes a 2,7 mil m².

Entre os destaques de inaugurações recentes estão: H&M no Parque Dom Pedro, Sephora no Shopping Campo Grande, Paula Torres no Shopping Estação Cuiabá, L’Occitane Au Brésil no Goiânia Shopping, Track & Field e Shoulder no Independência Shopping e Live no Plaza Niterói.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: H&M em dois shoppings do Rio de Janeiro, Mac Cosmetics no Shopping Estação Cuiabá, NK Store e o restaurante Le Jazz no Shopping Leblon.



SEPHORA
Shopping Campo Grande



H&M
Parque Dom Pedro



Track & Field
Shopping Independência

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESTRAVANDO
VALOR PARA O
ACIONISTA

DESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTÍTIPO

PRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

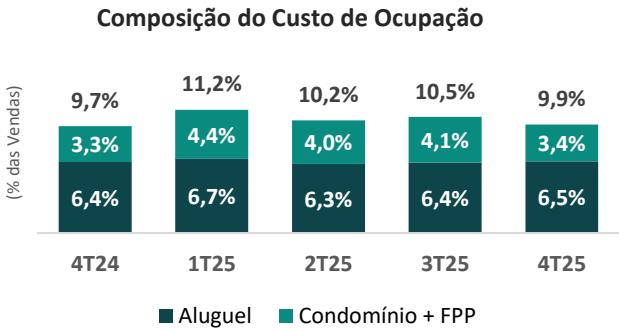
PORTFÓLIO

ANEXOS



CUSTO DE OCUPAÇÃO

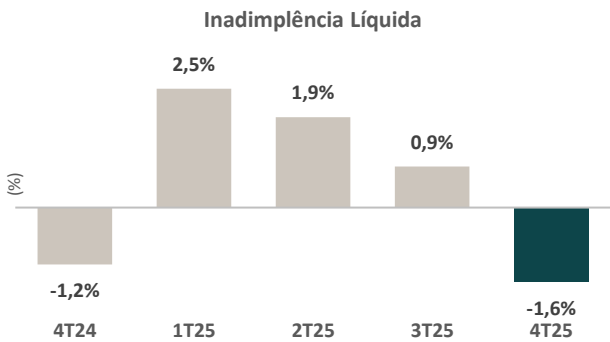
No quarto trimestre de 2025, o custo de ocupação¹ foi de 9,9%, um incremento de 11 bps em relação ao mesmo período do ano anterior. As despesas de aluguel representaram 6,5%, enquanto os encargos comuns e as despesas com o fundo de promoção (FPP) representaram 3,4% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 4T25, a inadimplência líquida foi de -1,6%, com queda de 107 bps em relação ao ano anterior. Esse resultado evidencia a resiliência do portfólio e reforça a qualidade da receita e a sustentabilidade do fluxo de caixa.



¹Considera apenas lojistas que venderam durante o período.



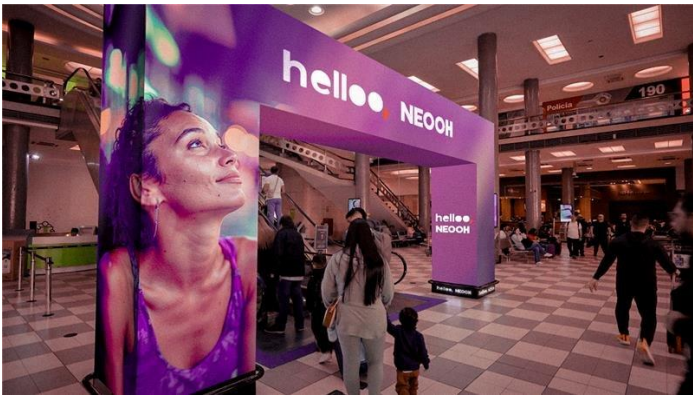
Center Shopping Uberlândia

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

MÍDIA

HELLOO

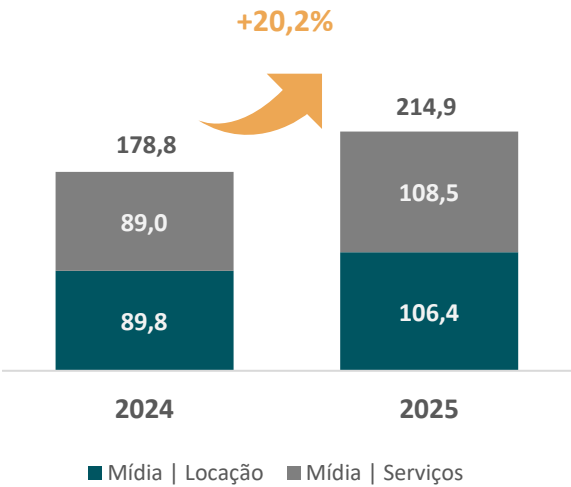
Com um portfólio de 112 shoppings e presença em mais de 5 mil prédios residenciais, a helloo avança sua trajetória de crescimento com importantes novidades. No último trimestre, a helloo reforçou sua rede de painéis externos, que agora conta com mais de 30 painéis estrategicamente instalados nos terrenos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



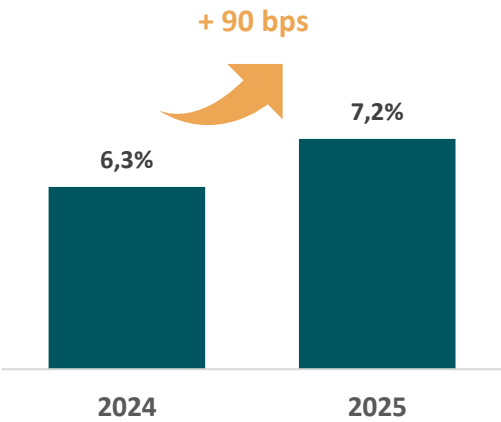
Em uma importante expansão de mercado, a helloo firmou parceria com a NEOOH para criar um consórcio vencedor da concorrência promovida pela Aena. O consórcio conquistou a gestão e comercialização da mídia out-of-home em 17 aeroportos, entre eles o Aeroporto de Congonhas, em São Paulo. A operação teve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

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

Receitas de Mídia
(R\$ Milhões)



Mídia como % da receita bruta





DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

NOVOS NEGÓCIOS – DESTAQUES DA REGIÃO NORDESTE

No 4º trimestre de 2025, a ALLOS avançou em sua estratégia imobiliária com a assinatura de dois novos negócios envolvendo o **Shopping da Bahia** e o **Parque Shopping Maceió**. As transações envolvem a venda de terrenos inseridos nos masterplans multiuso estruturados pela ALLOS, nos quais os parceiros realizam os investimentos na aquisição dos terrenos e no desenvolvimento dos empreendimentos, enquanto os shoppings se beneficiam do aumento do fluxo qualificado e da geração de valor no entorno dos ativos.

SHOPPING DA BAHIA – NOVAS TORRES MULTIÚSO

No Shopping da Bahia, a ALLOS celebrou contrato de venda de terreno com a **Moura Dubeux**, incorporadora de grande relevância e referência em alto padrão no Nordeste brasileiro. A transação prevê o desenvolvimento, pela incorporadora, de cinco torres multiuso em terrenos adjacentes ao shopping, seguindo o conceito urbanístico e as diretrizes do planejamento da ALLOS para a área.

O projeto prevê a implantação de aproximadamente **65 mil m²** de área privativa, com expectativa de **VGV em cerca de R\$ 1 bilhão**, o maior número neste quesito já assinado até hoje na companhia.

PARQUE SHOPPING MACEIÓ – CONTINUIDADE DO COMPLEXO

A ALLOS concluiu a venda do último terreno vizinho ao Parque Shopping Maceió, se aproveitando da enorme valorização imobiliária induzida pela companhia no entorno do shopping desde o primeiro lançamento imobiliário em 2020. O complexo já reúne mais de **2,6 mil unidades** em construção, fora os diversos lançamentos no entorno. Após esta venda, a companhia passa a focar no desenvolvimento imobiliário dentro dos limites do terreno do shopping.



Shopping da Bahia

Imagem preliminar meramente ilustrativa



Shopping Estação Cuiabá (Torre A)

Imagem preliminar meramente ilustrativa



Shopping Estação Cuiabá (Torre B)

Imagem preliminar meramente ilustrativa

MULTIÚSO – RETROSPECTIVA 2025

Ao longo de 2025, a companhia avançou na assinatura de **seis novos contratos** para o desenvolvimento de **17 torres multiuso**, que totalizam **170 mil m²** de área privativa.

As transações de 2025 representam aproximadamente **R\$ 186 milhões a serem recebidos pela ALLOS** ao longo dos próximos anos, **um crescimento de 103% frente ao assinado em 2024**. Esse resultado reforça a estratégia de monetização do potencial construtivo dos ativos da companhia, combinada ao desenvolvimento de projetos multiuso integrados aos shoppings, com geração de fluxo qualificado e criação de valor de longo prazo.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

EXPANSÕES EM DESTAQUE

A ALLOS segue avançando em sua estratégia de desenvolvimento e transformação do portfólio por meio de projetos estruturantes de expansão, revitalização e redensolvimento, priorizando em 2026 projetos menores, de rápida implementação e maior retorno, dado o cenário macroeconômico incerto para o ano. Essas iniciativas visam **ampliar a dominância regional dos ativos, fortalecer o mix comercial e gerar valor sustentável ao longo do tempo.**

Todos os projetos são concebidos com foco em retorno sobre o capital investido, integração urbana e padrões elevados de sustentabilidade, inovação e experiência para o consumidor. A companhia mantém o compromisso com a **maximização do potencial de cada ativo**, consolidando sua liderança como plataforma nacional de desenvolvimento de shoppings. No 4T25, mantivemos a execução dos principais projetos em andamento, com avanços relevantes como no caso a seguir:

SHOPPING RECIFE

Um projeto de redensolvimento que conecta arte, cidade, saúde e natureza para o futuro do Recife.

Pioneiro no estado e um dos shoppings mais emblemáticos do Brasil, o Shopping Recife inicia uma nova etapa de expansão que amplia sua **integração com a cidade, valoriza o entorno e cria novas centralidades urbanas.** O projeto faz parte de um masterplan que combina lazer, gastronomia, saúde, paisagismo e cultura em um conjunto único e ao mesmo tempo profundamente conectado ao território pernambucano.

A primeira fase do projeto, inaugurada em novembro de 2025, apresenta o Parque Gourmet, **um novo espaço de convivência aberto e integrado à natureza**, que celebra a cultura local e o modo de viver do Recife. Com cerca de **6 mil m² de ABL**, o **novo polo gastronômico** abriga restaurantes e cafés em meio a áreas verdes generosas, valorizando a relação com o entorno — o Parque das Esculturas, o Rio Capibaribe e a paisagem da região. O resultado é uma experiência que une **arte, gastronomia e natureza** em um único percurso.

A segunda fase do masterplan do Shopping Recife inclui o **Recife MedCenter**, complexo de saúde multidisciplinar lançado em novembro de 2024 em parceria com a construtora Gabriel Bacelar. Com acesso direto ao shopping, o empreendimento contará com 168 salas médicas. O plano contempla ainda duas torres residenciais, em desenvolvimento em parceria com a construtora Vale do Ave, com mais de 20 mil m² de área privativa.



R\$25mm **+500mil**
em vendas em visitantes
em 3 meses de operação

GERAÇÃO DE RESULTADOS

Os efeitos do projeto já são visíveis nos indicadores do ativo. Desenvolvido em uma área antes ociosa, utilizada como doca, o Parque Gourmet já acumula, em apenas três meses de operação, **R\$ 25 milhões em vendas e mais de 500 mil visitantes.**

Os resultados iniciais reforçam a assertividade da estratégia da Companhia de transformar áreas subutilizadas em espaços de alto valor agregado, com impacto direto na geração de receita, fluxo e experiência.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



PRODUTOS DIGITAIS

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVENDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

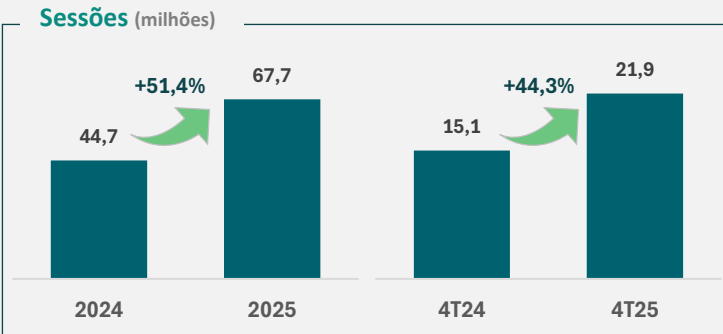
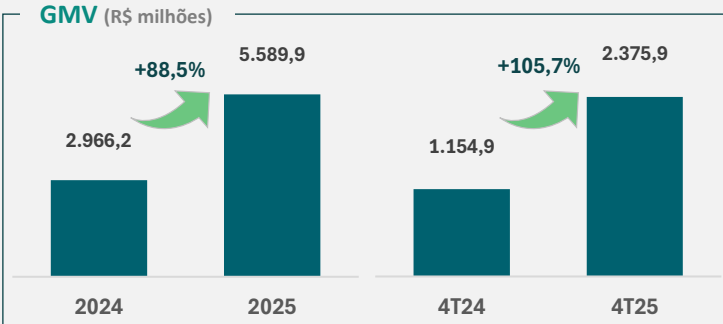
PORTFÓLIO

ANEXOS

ALLOS CONSOLIDA A EXPANSÃO DA SUA PLATAFORMA DIGITAL

Com presença consolidada em todas as regiões do Brasil, a ALLOS avança de forma relevante na compreensão do perfil e dos hábitos de consumo de seus clientes, o que reflete em um **forte crescimento do GMV atribuído ao programa de relacionamento**. Nos shoppings com o programa em estágio maduro, o ecossistema digital **já reconhece cerca de 30% das vendas**, a partir do registro das compras realizadas pelos consumidores.

Além de aprofundar o conhecimento sobre o comportamento dos consumidores que frequentam os empreendimentos, foram registrados **resultados sólidos no volume de sessões da Plataforma Digital da ALLOS**. Esses indicadores reforçam a capacidade das soluções digitais de oferecer conveniência, facilidade e uma experiência aprimorada ao usuário, além de demonstrar a **força da audiência** que a ALLOS é capaz de gerar em seus canais proprietários.



PROGRAMA DE BENEFÍCIOS FORTALECE O ENGAJAMENTO E A RECORRÊNCIA

As iniciativas digitais da ALLOS **seguem apresentando indicadores consistentes de desempenho**. A frequência de **visitas dos membros do programa de relacionamento** registrou **aumento médio de 14% após a adesão**, chegando a **até 23% em grupos específicos de consumidores**.

Os dados capturados através do envio de notas fiscais indicam que esse maior engajamento tende a se refletir em **incremento de consumo nos shoppings**, apontando crescimento de **até 21% no gasto desses clientes** em relação ao início de sua participação no programa.

Esses resultados sugerem que o programa contribui para maior recorrência e concentração das compras nos ativos da ALLOS, com impactos positivos no fluxo dos empreendimentos, no desempenho dos lojistas e na geração de valor do negócio.

ALLOS ACELERA A MONETIZAÇÃO DA SUA PLATAFORMA DIGITAL

A expansão da plataforma digital ao longo do último ano, somada à crescente relevância que essas soluções vêm ganhando junto a consumidores e lojistas, abriu novas possibilidades de rentabilização do negócio.

Encerrou-se 2025 com **R\$ 23,3 milhões em receitas diretas** geradas pelas soluções digitais. Esse montante contempla receitas provenientes do **licenciamento da plataforma para os shoppings**, da comercialização de mídia e de ativações de **marketing realizadas por anunciantes dos canais digitais**, além da **oferta de soluções baseadas em dados**.

Esse desempenho posiciona a plataforma digital como um **hub de negócios capaz de gerar valor para toda a cadeia**, ao oferecer mais conveniência, facilidade e benefícios aos consumidores, ampliar as oportunidades de negócio para os lojistas, entregar audiência qualificada aos anunciantes e criar novas fontes de receita para a **ALLOS**.

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.

ÍNDICE DE DIVIDENDOS - B3

Em janeiro de 2026, a Allos passou a integrar o **Índice Dividendos (IDIV) da B3**, carteira teórica que reúne companhias reconhecidas por sua consistência na geração de valor ao acionista por meio do pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio. O ingresso no índice reforça a disciplina financeira da Companhia, sua política de alocação eficiente de capital e o compromisso contínuo com práticas de governança corporativa robustas.

A inclusão da Allos no IDIV evidencia o reconhecimento do mercado quanto à sua capacidade de combinar crescimento sustentável, gestão prudente de caixa e sólida remuneração ao acionista, alinhada à estratégia de longo prazo da Companhia

IDIV B3

LEITURA PARA TODOS



Histórias têm o poder de transformar — e a leitura é uma das ferramentas mais potentes nesse processo. Com o projeto Leitura para Todos, a iniciativa chega ao seu 5º ano, alcançando a marca de 1 milhão de livros distribuídos em todo o Brasil, ampliando o acesso à literatura e criando oportunidades para milhares de crianças.

Nesta nova edição, lançada às vésperas da COP30, o projeto apresenta o livro *Na Beira do Rio*, da autora paraense Patrícia Nogueira. A obra convida os pequenos leitores a mergulharem na Amazônia, explorando suas vozes, cores e saberes, e reforçando a conexão com o território e a cultura local.

Ao incentivar o hábito da leitura desde a infância, a iniciativa promove aprendizado, consciência e imaginação.

Ver essa jornada ganhar vida junto às crianças é o que inspira a continuidade de ações que criam espaços de encantamento, educação e transformação social.

DESTAQUES DA JORNADA DE SUSTENTABILIDADE DA ALLOS EM 2025

ALLOS na **COP30**,
em Belém

**ALLOS Sustainable
Day** e ALLOS
Sustentabilidade
em Pauta

9 projetos de
Educação
Estruturante
implementados
oriundos da
estratégia de
**Investimento Social
Privado**

ISEB3
IDIVERSA B3
ICO2 B3

Mais um ano como parte do seleto grupo de 30 empresas que compõem os principais índices de sustentabilidade da B3

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	99,6%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.874	52.087	8.838	97,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.427	31.537	30.030	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	25.906	98,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	0	85,0%	-
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.285	23.585	-	96,6%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.027	53.035	67.419	98,8%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.503	33.503	71.227	98,0%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	47.580	97,2%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.880	11.945	50.925	96,5%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.525	22.515	-	97,0%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	99,8%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.153	14.727	-	97,1%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	99,3%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.279	47.279	-	99,7%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,9%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.248	51.655	65.783	98,1%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.267	65.154	319.310	99,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	-	99,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	45.761	22.881	18.416	93,0%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	94,7%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.589	44.589	-	95,4%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	97,8%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.954	25.773	43.050	96,1%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.602	566	-	97,4%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.369	31.457	95.264	99,3%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	-	97,9%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.379	10.966	-	96,2%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.077	50.813	23.060	96,1%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.009	30.407	-	95,5%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	44.129	22.065	54.940	96,8%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.453	14.001	-	98,5%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.770	18.770	-	95,8%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.951	28.951	13.860	96,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.523	13.409	13.546	96,1%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.995	33.895	21.352	97,1%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	78.467	24.191	35.000	97,9%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.394	34.403	85.766	98,9%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.926	49.926	24.300	99,1%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	98,8%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.457	35.729	48.180	98,5%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.677	18.103	44.794	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	96,9%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.376	2.056	-	44,1%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	
Total Portfólio		65,3%	1.938.176	1.265.150	1.668.195	97,6%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESTRAVANDO
VALOR PARA O
ACIONISTADESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTIUSOPRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO, REDESENVOLVIMENTO E REVITALIZAÇÃO



Expansão/Redesenvolvimento:
Redesenvolvimento Parque Gourmet
Concluído - Inaugurado em Outubro

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



SHOPPING RECIFE

Inaugurado
out/25



Expansão/Redesenvolvimento:
Expansão de 45 novas lojas
Concluído - Inaugurado em Novembro
O projeto contempla um acréscimo de 6 mil m² de ABL.



PARQUE SHOPPING MACEIÓ

Inaugurado
nov/25



Expansão/Redesenvolvimento:
Extensão do Boulevard Gastronômico
Concluído - Inaugurado em Novembro

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



CENTER UBERLÂNDIA

Inaugurado
nov/25



Expansão/Redesenvolvimento:
Requalificação do Setor Colinas
Concluído Inaugurado em Dezembro
Modernização e redesenvolvimento do Setor Colinas.



PARQUE D. PEDRO SHOPPING

Inaugurado
dez/25



Expansão/Redesenvolvimento:
Fachadas e Boulevard gastronômico
Concluído - Inaugurado em Agosto

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

Inaugurado
ago/25



EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO

REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESTRAVANDO
VALOR PARA O
ACIONISTADESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTITÚSOPRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



Expansão/Redesenvolvimento:
Requalificação do L3 e Modernização da Fachada

Concluído - Inaugurado em Julho



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

SHOPPING DA BAHIA

Inaugurado
jul/25



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



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.

SHOPPING CAMPO GRANDE



Expansão/Redesenvolvimento:
Novo piso L4

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



SHOPPING LEBLON



Redesenvolvimento:
Modernização do *promenade* Villa Lobos

Em desenvolvimento de projeto.



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

SHOPPING VILLA LOBOS



Redesenvolvimento:
Modernização do piso L3

Em desenvolvimento de projeto.



Modernização e redesenvolvimento do 3º piso.

GOIÂNIA SHOPPING



EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO



REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESTRAVANDO VALOR PARA O AÇIONISTA

DESEMPENHO OPERACIONAL

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			12,7%	102.396	1,7%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,4%	44.998	0,8%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,0%	57.398	1,0%	mai-30
CDI			15,2%	5.846.438	98,3%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	15,5%	80.426	1,4%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,18%	15,7%	532.337	8,9%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,00%	15,5%	328.742	5,5%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,20%	15,7%	298.838	5,0%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª série)	CDI	0,55%	15,0%	363.370	6,1%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª série)	105% CDI	0,00%	15,0%	389.690	6,6%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª série)	CDI	0,46%	14,9%	480.606	8,1%	abr-31
CCB Itaú	CDI	1,30%	15,8%	106.159	1,8%	out-26
Debenture (11ª emissão.1ª série)	CDI	0,63%	15,1%	677.158	11,4%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª série)	CDI	0,95%	15,4%	1.962.738	33,0%	ago-34
Debenture (12ª emissão.1ª série)	98% CDI	0,00%	14,0%	156.872	2,6%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª série)	CDI	0,00%	14,3%	469.501	7,9%	jan-32
Total			15,2%			
Total		CDI+	0,72%	5.948.834		

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

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	325.357	5.553.954	5.879.311
Obrigação para compra de ativos	3.384	14.503	17.887
Instrumentos financeiros derivativos	-	132.740	132.740
Dívida Bruta	328.741	5.701.197	6.029.937
Caixa e aplicações financeiras	(2.371.831)	(167.142)	(2.538.973)
Dívida Líquida	(2.043.090)	5.534.054	3.490.964

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

desativando valor para o acionista

desempenho operacional

mídia

desenvolvimento e multissu

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 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Receita bruta de aluguel e serviços	3.069.450	2.947.482	4,1%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(210.344)	(207.634)	1,3%	n/a	n/a
Receita líquida	2.859.106	2.739.848	4,4%	n/a	n/a
Custo	(746.938)	(718.981)	3,9%	n/a	n/a
Lucro bruto	2.112.168	2.020.867	4,5%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(572.807)	(567.764)	0,9%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(692.505)	(704.220)	-1,7%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	79.220	79.051	0,2%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	40.478	57.405	-29,5%	n/a	n/a
Resultado financeiro	(521.759)	(584.923)	-10,8%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	1.017.602	868.180	17,2%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(195.426)	(199.799)	-2,2%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	123.118	143.596	-14,3%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	945.294	811.977	16,4%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	834.166	698.511	19,4%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	111.127	113.467	-2,1%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	945.294	811.977	16,4%	-	n/a

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Receita bruta de aluguel e serviços	2.988.898	2.878.847	3,8%	2.807.261	6,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
Receita líquida	2.779.804	2.675.933	3,9%	2.604.347	6,7%
Custo	(727.427)	(700.695)	3,8%	(693.054)	5,0%
Custo de aluguéis e serviços	(245.743)	(240.921)	2,0%	(233.279)	5,3%
Depreciação e Amortização	(481.685)	(459.774)	4,8%	(459.774)	4,8%
Lucro bruto	2.052.376	1.975.238	3,9%	1.911.294	7,4%
Receitas (despesas) operacionais	(620.557)	(554.486)	11,9%	(554.486)	11,9%
Despesas administrativas e gerais	(418.739)	(429.972)	-2,6%	(429.972)	-2,6%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(33.163)	(25.803)	28,5%	(25.803)	28,5%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(153.835)	(152.485)	0,9%	(152.485)	0,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(14.820)	53.775	n/a	53.775	n/a
Resultado financeiro	(497.347)	(601.915)	-17,4%	(601.915)	-17,4%
Lucro antes dos impostos	934.472	818.837	14,1%	754.893	23,8%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(193.418)	(192.211)	0,6%	(192.211)	0,6%
Imposto de renda e contribuição social diferido	93.112	71.885	29,5%	71.885	29,5%
Lucro líquido do período	834.166	698.511	19,4%	634.567	31,5%

DESTAQUES
mensagem da administração
principais indicadores
desempenho financeiro
destravando valor para o acionista
desempenho operacional
mídia
desenvolvimento e multissu
produtos digitais
sustentabilidade
portfólio
ANEXOS



BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
(Valores em milhares de reais)						
ATIVO						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	60.570	47.771	9.389	(715)	69.960	47.056
Aplicações financeiras de curto prazo	2.369.444	3.321.334	(67.573)	(83.847)	2.301.871	3.237.488
Contas a receber	473.676	492.367	7.880	(5.268)	481.556	487.099
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	423	(27)	(423)	(0)	0
Impostos a recuperar	168.688	149.785	5.900	2.132	174.588	151.918
Despesas antecipadas	17.480	15.715	513	(260)	17.993	15.455
Outros créditos	226.645	244.456	10.616	10.895	237.262	255.351
Total Ativo Circulante	3.316.531	4.271.853	(33.302)	(77.486)	3.283.229	4.194.367
Não Circulante						
Impostos a recuperar	62.263	39.158	(452)	68	61.811	39.226
IRPJ e CSLL diferidos	(0)	7.511	(0)	(51)	(0)	7.459
Depósitos judiciais	192.477	169.019	904	(311)	193.381	168.707
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	-	13.762	-	(13.762)	-	-
Contas a receber	80.560	92.825	(1.531)	1.324	79.030	94.149
Despesas antecipadas	12.782	17.993	(5)	(12)	12.777	17.981
Aplicações financeiras de longo prazo	167.142	190.051	-	-	167.142	190.051
Outros créditos	285.416	237.190	(277)	(66)	285.139	237.124
Investimentos	604.106	624.928	(604.106)	(624.928)	0	(0)
Propriedades para investimento	20.381.666	20.700.140	(176.699)	(168.081)	20.204.967	20.532.059
Imobilizado	106.620	97.391	2.655	(800)	109.275	96.590
Intangível	796.875	826.970	545.631	102.700	1.342.507	929.670
Total Ativo Não Circulante	22.689.908	23.016.938	(233.880)	(703.922)	22.456.028	22.313.016
Total do Ativo	26.006.439	27.288.791	(267.182)	(781.407)	25.739.257	26.507.383
PASSIVO						
(Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	85.869	89.934	3.946	651	89.815	90.585
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	325.357	1.123.404	-	-	325.357	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	108.639	112.162	4.500	1.869	113.139	114.031
Receitas diferidas	10.160	15.813	8.383	468	18.543	16.281
Dividendos a pagar	440.839	211.798	(2.839)	(3.329)	437.999	208.469
Obrigações por compra de ativos	3.384	407.484	-	(607)	3.384	406.877
Contas a Pagar Leasing	27.042	20.765	69.628	6.112	96.669	26.877
Outras obrigações	283.131	284.100	(52.646)	(88.493)	230.485	195.607
Total Passivo Circulante	1.284.420	2.265.459	30.973	(83.329)	1.315.391	2.182.130
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.553.953	5.521.620	-	-	5.553.954	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	7.013	7.721	(110)	(110)	6.903	7.610
Receitas diferidas	16.716	16.742	406	925	17.122	17.668
Instrumentos financeiros derivativos	132.740	158.383	-	-	132.740	158.383
IRPJ e CSLL diferidos	4.642.094	4.755.405	(5.217)	(5.469)	4.636.877	4.749.936
Obrigações por compra de ativos	14.503	19.752	-	(180)	14.503	19.572
Contas a pagar leasing	193.326	158.658	460.218	83.327	653.543	241.985
Outras obrigações	8.040	8.981	(1.002)	(5.613)	7.038	3.368
Provisão para contingências	254.628	241.548	111	(1.331)	254.740	240.217
Total Passivo Não Circulante	10.823.013	10.888.811	454.406	71.549	11.277.420	10.960.359
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	15.092.136	15.092.136	-	-	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	18.590	0	-	-	18.590	0
Reserva legal	234.265	234.265	-	-	234.265	234.265
Ações em tesouraria	(104.855)	(776.697)	-	-	(104.855)	(776.697)
Lucros acumulados	0	0	0	0	0	0
Reservas de lucros	1.982.957	2.891.838	-	-	1.982.957	2.891.838
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	752.561	769.628	(752.561)	(769.628)	-	-
Total do patrimônio líquido	13.899.006	14.134.523	(752.561)	(769.628)	13.146.445	13.364.895
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	26.006.439	27.288.792	(267.183)	(781.408)	25.739.256	26.507.384

DESTAQUES

Mensagem da Administração

Principais Indicadores

Desempenho Financeiro

Desativando Valor para o Acionista

Desempenho Operacional

Mídia

Desenvolvimento e Multitudo

Produtos Digitais

Sustentabilidade

Portfólio

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS	Ajustes	ALLOS
	Contábil		Consolidado Gerencial
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	945.293	(111.127)	834.166
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	11.297	(2.790)	8.507
Depreciação e amortização	634.825	695	635.520
Resultado de equivalência patrimonial	(79.220)	79.220	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	47.458	674	48.132
Remuneração com base em ações	52.460	0	52.460
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	909.812	10.036	919.848
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(406)	(41.719)	(42.125)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(123.118)	30.006	(93.112)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(148.540)	38.368	(110.172)
Rendimentos de aplicações financeiras	(387.040)	6.911	(380.129)
Baixa de mais valia	170	(170)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	10.796	(515)	10.281
Outras provisões	36.807	16.023	52.830
	1.910.594	25.612	1.936.206
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	(33.393)	(8.179)	(41.572)
Depósitos Judiciais	(23.796)	(1.216)	(25.012)
Impostos a recuperar	(41.585)	(3.642)	(45.227)
Outros	(48.619)	(26.795)	(75.414)
Aumento (redução) dos passivos			
Fornecedores	(4.238)	3.295	(943)
Impostos e contribuições a recolher	322.802	(19.639)	303.163
Outras obrigações	(24.974)	45.702	20.728
Receitas diferidas	(5.556)	7.395	1.839
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(169.649)	(1.853)	(171.502)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(155.356)	(496)	(155.852)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais			
	1.726.229	20.185	1.746.414
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(26.310)	(1.371)	(27.681)
Aquisição de ativo intangível	(101.827)	(712)	(102.539)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(386.081)	14.969	(371.112)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(2.284)	2.284	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.622.730	(23.183)	1.599.547
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	85.134	(85.134)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	172.416	(0)	172.416
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento			
	1.363.779	(93.148)	1.270.631
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	3.164	(3.164)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(73.153)	-	(73.153)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(859.818)	-	(859.818)
Emissão de debêntures	625.000	-	625.000
Pagamento de juros de debêntures	(708.404)	-	(708.404)
Pagamento principal de debêntures	(582.196)	-	(582.196)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(16.515)	-	(16.515)
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(38.685)	(29.975)	(68.660)
Recompra de ações	(159.799)	0	(159.799)
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	6.919	0	6.919
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(708.000)	-	(708.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(115.598)	115.598	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(450.122)	607	(449.515)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento			
	(3.077.208)	83.067	(2.994.141)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	12.800	10.104	22.904
Saldo de caixa e equivalente no final do período	60.570	9.390	69.960
Saldo de caixa e equivalente no início do período	47.771	(715)	47.056
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	12.799	10.105	22.904

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

destravando valor para o acionista

desempenho operacional

mídia

desenvolvimento e multufo

produtos digitais

sustentabilidade

portfólio

anexos



CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2025

Conciliação	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2025			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	3.069.450	(80.552)	2.988.898
Impostos e contribuições e outras deduções	(210.344)	1.249	(209.094)
Receita líquida	2.859.106	(79.302)	2.779.804
Custo de aluguéis e serviços	(746.938)	19.510	(727.427)
Lucro bruto	2.112.168	(59.792)	2.052.376
(Despesas)/Receitas operacionais	(572.807)	(47.750)	(620.557)
Despesas administrativas e gerais	(692.505)	273.766	(418.739)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	33.163	(33.163)
Resultado da equivalência patrimonial	79.220	(79.220)	-
Despesa com depreciação	n/a	153.835	(153.835)
Outras (despesas)/receitas operacionais	40.478	(55.298)	(14.820)
Resultado financeiro	(521.759)	24.412	(497.347)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	1.017.602	(83.129)	934.472
Imposto de renda e contribuição social	(72.308)	(27.998)	(100.306)
Lucro líquido do período	945.294	(111.127)	834.166
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	834.166	(0)	834.166
Participações minoritárias	111.127	(111.127)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2025	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	945.294	(111.127)	834.166
(+) Depreciação / Amortização	634.823	696	635.520
(+) Resultado financeiro	521.759	(24.412)	497.347
(+) Imposto de renda e contribuição social	72.308	27.998	100.306
EBITDA	2.174.184	(106.845)	2.067.339
Margem EBITDA %	76,0%		74,4%
(+) Despesas não recorrentes	646	-	646
EBITDA Ajustado	2.174.831	(106.845)	2.067.985
Margem EBITDA Ajustado %	76,1%		74,4%
(-) Aluguel Linear	11.149	(2.642)	8.507
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	2.185.979	(109.487)	2.076.492
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	76,2%		74,5%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado	ALLOS Consolidado	Ajustes	ALLOS Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2025	2025 - Contábil		2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	945.294	(111.127)	834.166
(+) Depreciação e amortização	634.823	696	635.520
(=) FFO *	1.580.117	(110.431)	1.469.686
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	646	-	646
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	11.149	(2.642)	8.507
(+)/(-) Impostos não caixa	(123.118)	30.006	(93.112)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(28.157)	-	(28.157)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(8.516)	-	(8.516)
(=) FFO ajustado *	1.432.121	(83.068)	1.349.053
Margem AFFO %	49,9%		48,4%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

destravando valor para o acionista

desempenho operacional

mídia

desenvolvimento e multissu

produtos digitais

sustentabilidade

portfólio

anexos

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

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de dezembro 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	2.947.482	(68.636)	2.878.847	(71.585)	2.807.261
Impostos e contribuições e outras deduções	(207.634)	4.721	(202.914)	-	(202.914)
Receita líquida	2.739.848	(63.915)	2.675.933	(71.585)	2.604.347
Custo de aluguéis e serviços	(718.981)	18.286	(700.695)	7.641	(693.054)
Lucro bruto	2.020.867	(45.629)	1.975.238	(63.944)	1.911.294
(Despesas)/Receitas operacionais	(567.764)	13.278	(554.486)	-	(554.486)
Despesas administrativas e gerais	(704.220)	274.248	(429.972)	-	(429.972)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n.a	25.803	(25.803)	-	(25.803)
Resultado da equivalência patrimonial	79.051	(79.051)	-	-	-
Despesa com depreciação	n.a	152.485	(152.485)	-	(152.485)
Outras (despesas)/receitas operacionais	57.405	(3.630)	53.775	-	53.775
Resultado financeiro	(584.923)	(16.992)	(601.915)	-	(601.915)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	868.180	(49.343)	818.837	(63.944)	754.893
Imposto de renda e contribuição social	(56.203)	(64.123)	(120.327)	-	(120.327)
Lucro líquido do período	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	698.511	0	698.511	(63.944)	634.567
Participações minoritárias	113.467	(113.467)	-	-	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de dezembro 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	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
(+) Depreciação / Amortização	618.829	(6.570)	612.259	-	612.259
(+) Resultado financeiro	584.923	16.992	601.915	-	601.915
(+) Imposto de renda e contribuição social	56.203	64.123	120.327	-	120.327
EBITDA	2.071.932	(38.921)	2.033.012	(63.944)	1.969.067
Margem EBITDA %	75,6%		76,0%		75,6%
(+) Despesas não recorrentes	(66.918)	-	(66.918)	-	(66.918)
EBITDA Ajustado	2.005.015	(38.921)	1.966.094	(63.944)	1.902.150
Margem EBITDA Ajustado %	73,2%		73,5%		73,0%
(-) Aluguel Linear	31.027	(970)	30.058	(212)	29.845
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	2.036.042	(39.891)	1.996.151	(64.156)	1.931.995
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	73,5%		73,8%		73,3%

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	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
(+) Depreciação e amortização	618.829	(6.570)	612.259	-	612.259
(=) FFO *	1.430.806	(120.036)	1.310.770	(63.944)	1.246.826
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(66.918)	-	(66.918)	-	(66.918)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	31.027	(970)	30.058	(212)	29.845
(+)/(-) Impostos não caixa	(143.596)	71.711	(71.885)	-	(71.885)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	111.169	-	111.169	-	111.169
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	63.506	-	63.506	-	63.506
(=) FFO ajustado *	1.425.995	(49.295)	1.376.700	(64.156)	1.312.544
Margem AFFO %	51,5%		50,9%		49,8%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desdobramento do Valor para o Acionista
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e Multisegmento
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.



EARNINGS RELEASE

4Q25

ALLOS



EARNINGS RELEASE CONFERENCE CALL

ENGLISH

With simultaneous translation into
Portuguese

March 11, 2026 – Wednesday
11:00 AM (BRT) | 10:00 AM (US ET)

Webcast - [Click here](#)

For analysts who wish to participate in
the Q&A session– [Click here](#)

IR CONTACTS

Daniella Guanabara

CFO and IRO

André Coutinho

IR Director

Diego Canuto

IR Manager

Phone: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.com.br
ri.allos.com.br/en

4Q25

EBITDA GROWS 7.5%, ACHIEVING A RECORD MARGIN OF 79%.

Rio de Janeiro, March 10, 2026 – ALLOS S.A. (B3: ALOS3), the most innovative experience, entertainment, services, lifestyle and shopping platform in Latin America, announces its results for the fourth quarter of 2025 (4Q25). At the end of 4Q25, the Company held interests in 45 shopping centers, totaling 1,938 thousand sqm of Total GLA and 1,265 thousand sqm of Owned GLA. The Company also provided planning, administration and leasing services to 6 third-party shopping centers with a total GLA of 190 thousand sqm.

4Q25 HIGHLIGHTS

ALLOS ACHIEVES THE HIGHEST EBITDA MARGIN IN ITS HISTORY, 79%

In the fourth quarter of 2025, the company demonstrated strong operating performance, with sales per square meter and NOI per square meter reaching record highs of R\$2,524 and R\$605, respectively. Additionally, improved expense efficiency contributed to EBITDA of R\$672.0 million, a 7.5% increase from 4Q24. The EBITDA margin also improved to 79.0%, up 192 basis points from the same quarter the previous year.

SALES INCREASES 5.1%

Sales at ALLOS' malls continue to grow above retail sales in the country and, in 4Q25, exceed 4Q24 levels by 5.1%, ratifying the Company's effective mix curation strategy.

ALLOS REACHES A 20.9% MARKET SHARE

In 2025, ALLOS achieved a 20.9% market share of sales in shopping malls across Brazil, up 80 basis points from 2024. Sales growth exceeded Abrasce's average in all regions.

5.7% SSR

The solid operating performance of the Company's malls makes them increasingly relevant for national retail, allowing lease renewals with lease spreads above inflation. As a result, in 4Q25, ALLOS recorded a 5.7% increase in SSR.

MEDIA GROWS 16.3 %

Helloo's expansion to airports, along with successful media performance in malls, resulted in a 16.3% increase in media revenues in 4Q25 compared to 4Q24, solidifying this operation as the fastest-growing vertical at ALLOS.

6.6% REDUCTION IN SG&A

The company's program to simplify and achieve efficiency gains is beginning to deliver results. In the fourth quarter of 2025, SG&A expenses decreased by 6.6% compared to the fourth quarter of 2024. In 2026, ALLOS will continue to implement this program, further enhancing its expense structure.

FFO/SHARE 3.9% HIGHER

In 4Q25, FFO reached R\$464.8 million, representing a 2.3% increase compared to 4Q24. This growth occurred despite higher interest rates and increased cash dividend payouts. Additionally, FFO per share rose by 3.9%, highlighting strong operational performance and the positive effects of share buyback programs.

GUIDANCE 2026

ALLOS projects EBITDA between R\$2,170 million and R\$2,240 million for 2026 and maintains its guidance for monthly dividends between R\$0.28 and R\$0.30 per share, of which R\$438 million have already been distributed this year. The Company also reaffirms its projected CAPEX of between R\$350 million and R\$450 million. Additionally, with the new multi-use project agreements signed in the second half of 2025, the estimated cash flow for these projects has been revised from R\$433 million to R\$539 million, to be received between 2026 and 2036.

The managerial financial information contained in this document, as well as other non-accounting information of the Company presented in this Results Report, has not been reviewed by the independent auditors. For an analysis of the reconciliation between such managerial financial information and the Company's consolidated financial statements and other relevant information, see the charts and tables in the "Annexes" section. The variations presented throughout the document consider current ownership interests applied to the historical base.

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCE

UNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUE

OPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

MESSAGE FROM MANAGEMENT

In 2025, we achieved remarkable milestones at ALLOS, reaching R\$42 billion in sales, a historical record. This represents a 6.2% increase compared to 2024. In the fourth quarter, our sales totaled R\$13.0 billion, up 5.1% from 4Q24, driven by significant growth in the beauty, accessories, and jewelry segments. Sales per sqm in 4Q25 reached R\$2,524, the highest since the company's inception. This marks a 22% increase from 2022, translating into an average annual growth rate of 6.9%, well above the average inflation rate for the period. Additionally, we achieved a market share of 20.9%¹ in shopping malls across Brazil, an increase of 80 basis points compared to 2024.

We continue to enhance our malls with a mix of offerings increasingly appealing to customers, which, in turn, has heightened demand for space. In the 4Q25, we signed 288 new contracts and finished the period with a 97.6% occupancy rate, the highest since our merger in January 2023. Among the new openings, the inaugural full H&M store in Brazil stands out, located in Parque Dom Pedro, Campinas-SP. Additionally, we have finalized negotiations for two more locations in Rio de Janeiro, expected to open in 2026. We also signed with the restaurant Le Jazz and the NK Store at Shopping Leblon, as well as with Mac Cosmetics at Shopping Estação Cuicabá.

Despite lower contractual correction rates, we continue to experience strong rent growth. In the 4Q25, our rental revenues increased by 4.5%, with a SSR growth of 5.7%. For the year, rental rose by 5.1%, and SSR increased by 6.2% compared to 2024, well above the inflation rate for the period. The media segment, which began operations at airports at the end of July, has also shown impressive growth, with a 16.3% increase compared to 4Q24 and a 20.2% increase compared to 2024.

We are also focused on capturing additional efficiency gains and simplifying processes through a program that includes short-, medium-, and long-term actions already underway. The most significant impacts are expected to occur starting in the first quarter of 2026. This program, already in place, includes initiatives to streamline the organizational structure and review mandates, along with process changes. It is a continuous, gradual effort carried out with care, in line with the ALLOS culture, and ensuring excellent execution, which remains our primary objective.

By combining revenue growth with a 6.6% reduction in SG&A expenses, attributable to the previously mentioned simplification program, we achieved an EBITDA margin of 79%, the highest in the Company's history. In the 4Q25, EBITDA reached R\$672 million, representing a 7.5% increase compared to the same period last year. For the entire year, EBITDA was within our guidance, totaling R\$2,076 million, representing 7.5% growth compared to 2024. FFO amounted to R\$465 million in 4Q25, a 2.3% increase from 4Q24, despite the prevailing high-interest-rate environment. FFO per share increased by 3.9%, supported by our share buyback programs. For the year, FFO also reached a record high of R\$1,349 million, marking a 2.8% growth compared to 2024, while FFO per share advanced by 4.3%, even in light of the highest interest rates in Brazil since 2014.

Throughout the year, we made significant progress in enhancing consumer knowledge with the launch of our apps. Currently, 34 active malls are generating data on our customers' consumption habits. By 2025, we nearly doubled the Gross Merchandise Value (GMV) captured, up 89% from 2024. Additionally, our ALLOS digital platform recorded almost 70 million accesses, which is 51% higher than the previous year. These results demonstrate that our digital products effectively connect with consumers and foster loyalty, providing convenience and an exceptional experience. They also highlight the strong audience engagement generated by ALLOS through its proprietary channels.

We recently signed six new contracts for mixed-use projects on our lands, totaling over 170,000 sqm of private area. This includes a pipeline for 17 towers, five of which are located at Shopping da Bahia. This project is in partnership with Moura Dubeux, a prominent developer known for high standards in the Brazilian northeast. The total projected cash flow from these contracts is expected to reach R\$186 million over the coming years, more than double the 2024 result. This represents a significant growth opportunity for our company, allowing us to enhance the area around our malls without using our own financial resources. Additionally, due to new contracts signed in the second half of 2025, we have revised the cash flow estimate for these projects from R\$433 million to R\$539 million, with receipts expected between 2026 and 2036.

Over the past year, we have made significant expansions and redevelopment projects in our malls, focusing on several key initiatives. These include the requalification of the third floor and modernization of the facade at Shopping da Bahia; the opening of the gastronomic boulevard at Shopping Del Rey; the redevelopment of the Colinas sector in Parque Dom Pedro; and the expansion of the gastronomic park at Center Uberlândia. Additionally, we inaugurated the expansion of Parque Shopping Maceió and the new Gourmet Park at Shopping Recife.

We confirm the dividend guidance for 2026, which is expected to be between R\$0.28 and R\$0.30 per share per month. To date, a total of R\$438 million has been paid this year. We also reiterate our projection for capital expenditures (CAPEX), which is expected to be between R\$350 million and R\$450 million. Additionally, we are disclosing our EBITDA projection for 2026, estimated to be between R\$2.170 million and R\$2.240 million.

We wish everyone an enjoyable reading and look forward to meeting you during our earnings call.

ALLOS Team

HIGHLIGHTS
MESSAGE FROM MANAGEMENT
KEY INDICATORS
FINANCIAL PERFORMANCE
UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE
OPERATIONAL PERFORMANCE
MEDIA
DEVELOPMENT AND MIXED USE
DIGITAL FEATURES
SUSTAINABILITY
PORTFOLIO
APPENDIX

¹Comparing to the ABRASCE portfolio

KEY INDICATORS

4Q25 RESULTS

The Proforma concept discussed in this report involves applying current holdings to historical bases to make them comparable.

Main indicators	4Q25	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma	2025	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ% Proforma
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Financial Performance						
Net revenue	798.005	762.617	4,6%	2.779.804	2.604.347	6,7%
NOI	713.345	691.550	3,2%	2.470.467	2.311.960	6,9%
Margin %	94,4%	95,1%	-71 bps	93,7%	93,4%	28 bps
Adjusted EBITDA	619.419	576.812	7,4%	2.067.985	1.902.150	8,7%
Margin %	77,6%	75,6%	199 bps	74,4%	73,0%	136 bps
Net Income	252.230	155.664	62,0%	834.166	634.567	31,5%
Margin %	31,6%	20,4%	1120 bps	30,0%	24,4%	564 bps
FFO	464.805	454.205	2,3%	1.349.053	1.312.544	2,8%
Margin %	54,6%	56,0%	-137 bps	48,4%	49,8%	-144 bps
FFO per share	0,93	0,90	3,9%	2,70	2,59	4,3%
Financial Performance Ex-Straight-line rent adj.						
Net revenue	850.547	810.807	4,9%	2.788.310	2.634.193	5,9%
NOI	765.887	739.740	3,5%	2.478.974	2.341.805	5,9%
Margin %	94,8%	95,4%	-65 bps	93,7%	93,5%	23 bps
Adjusted EBITDA	671.962	625.002	7,5%	2.076.492	1.931.995	7,5%
Margin %	79,0%	77,1%	192 bps	74,5%	73,3%	113 bps
Net Income	304.772	203.854	49,5%	842.673	664.412	26,8%
Margin %	35,8%	20,4%	1542 bps	30,0%	24,4%	564 bps
FFO	464.805	454.205	2,3%	1.349.053	1.312.544	2,8%
Margin %	54,6%	56,0%	-137 bps	48,4%	49,8%	-144 bps
FFO per share	0,93	0,90	3,9%	2,70	2,59	4,3%
Total shares ex- treasury shares	499.180.780	506.706.361	-1,5%			
Total shares	504.190.947	542.936.909	-7,1%			
(-) Total treasury shares	(5.010.167)	(36.230.548)	-86,2%			
Main indicators	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	2025	2024	2025 / 2024 Δ%
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Operating Performance						
Total Sales @ 100% ('000 R\$) ¹	12.975.560	12.343.767	5,1%	42.070.088	39.610.529	6,2%
Total Sales @ Proforma ('000 R\$) ¹	8.445.830	8.039.547	5,1%	27.343.181	25.776.258	6,1%
Sales/sqm (R\$)	2.524	2.445	3,2%	2.053	2.051	0,1%
Sales/sqm @ Proforma (R\$)	2.524	2.452	2,9%	2.053	1.970	4,2%
SSS (% same store sales)	3,0%	6,6%	-352 bps	3,8%	5,7%	-192 bps
SSR (% same store rent)	5,7%	6,2%	-50 bps	6,2%	4,5%	171 bps
Occupancy Cost (% of sales)	9,9%	9,7%	11 bps	10,4%	10,4%	2 bps
Net Delinquency (% of revenues)	-1,6%	-1,5%	-8 bps	1,0%	0,7%	26 bps
Occupancy Rate (%)	97,6%	96,8%	87 bps	97,6%	96,8%	87 bps
Total GLA (sqm)	1.938.176	2.025.470	-4,3%	1.938.176	2.025.470	-4,3%
Owned GLA (sqm)	1.265.150	1.286.425	-1,7%	1.265.150	1.286.425	-1,7%

¹ Araguaia Shopping and Rio Design Leblon are not considered.

Current management projections

Mixed-use Project Receipts	R\$539 million to be received between 2026 and 2036
2026 CAPEX	Within the range between R\$350 million and R\$450 million
2026 Dividends	Between R\$0.28 to R\$0.30 per share, per month
2026 EBITDA	Within the range between R\$2,170 million and R\$2,240 million

FINANCIAL PERFORMANCE

REVENUES

In the fourth quarter of 2025, ALLOS reported net revenue of BRL 850.5 million, a 4.9% increase from the same period the previous year. For the entire year of 2025, net revenue totaled BRL 2,788.3 million, reflecting a 5.9% rise compared to 2024.

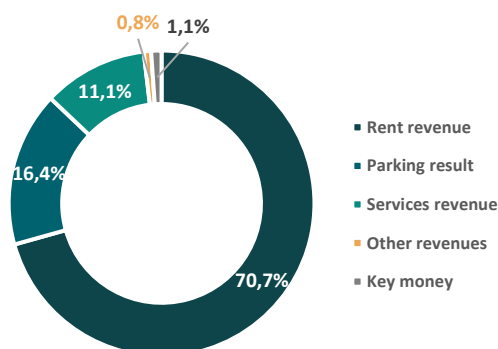
In the quarter, rental revenue amounted to R\$644.6 million, while for the year, it reached R\$2,082.4 million. These figures represent increases of 4.5% and 5.1%, respectively, both of which are significantly higher than rent inflation. The SSR indicator stood at 5.7% for the quarter and 6.1% for the year, indicating that ALLOS has effectively capitalized on opportunities to grow occupancy costs, achieving real gains during contract renewals.

In the fourth quarter of 2025, parking revenue reached R\$ 149.6 million. This figure was compared to the fourth quarter of 2024, which had a notably strong performance, making the comparison challenging (+16% in 4Q24 compared to 4Q23). For the year-to-date, the total parking revenue amounted to R\$ 517.6 million, reflecting an increase of 8.1% compared to the previous year.

Service revenues reached R\$ 100.9 million for the quarter, reflecting a 9.8% increase compared to the previous year. This growth was largely driven by the launch of Helloo, which began operations at airports at the end of July 2025. For the year, total revenues amounted to R\$ 349.2 million, representing an 11.5% increase over 2024. More detailed information about the media business can be found in the Media section.

The category of other revenues, which encompasses earnings from real estate development with non-linear recognition, experienced a significant growth of 66.9% in the fourth quarter of 2025, largely due to land sales. For the entire year of 2025, this category totaled R\$ 22.7 million.

Net Revenue Composition

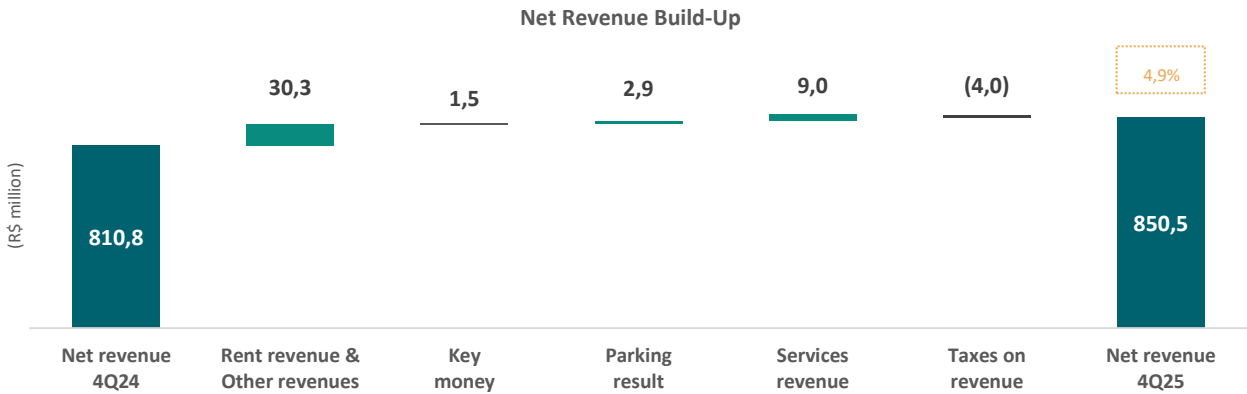


Revenues per Type	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
Rent revenue	644.633	629.060	2,5%	617.163	4,5%
Key money	9.931	8.555	16,1%	8.461	17,4%
Parking result	149.608	148.864	0,5%	146.701	2,0%
Other revenues ¹	7.119	4.289	66,0%	4.266	66,9%
Services revenue	100.947	91.915	9,8%	91.915	9,8%
Straight-line rent adjustment	(52.543)	(48.811)	7,6%	(48.190)	9,0%
Taxes on revenue	(61.691)	(57.698)	6,9%	(57.698)	6,9%
Net Revenue	798.005	776.173	2,8%	762.617	4,6%
Net Revenue (ex-Straight-line rent adj.)	850.547	824.984	3,1%	810.807	4,9%

¹Includes Real estate developments and New businesses

Revenues per Type	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
Rent revenue	2.082.398	2.037.765	2,2%	1.980.583	5,1%
Key money	25.488	27.663	-7,9%	27.041	-5,7%
Parking result	517.615	491.485	5,3%	478.745	8,1%
Other revenues ¹	22.703	38.782	-41,5%	37.529	-39,5%
Services revenue	349.199	313.209	11,5%	313.209	11,5%
Straight-line rent adjustment	(8.507)	(30.058)	-71,7%	(29.845)	-71,5%
Taxes on revenue	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
Net Revenue	2.779.804	2.675.933	3,9%	2.604.347	6,7%
Net Revenue (ex-Straight-line rent adj.)	2.788.310	2.705.990	3,0%	2.634.193	5,9%

¹Includes Real estate developments and New businesses



RENTAL REVENUE

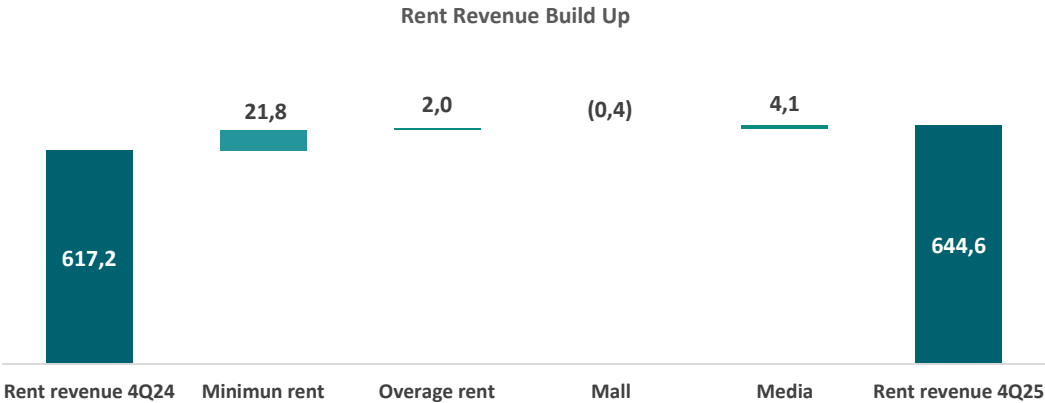
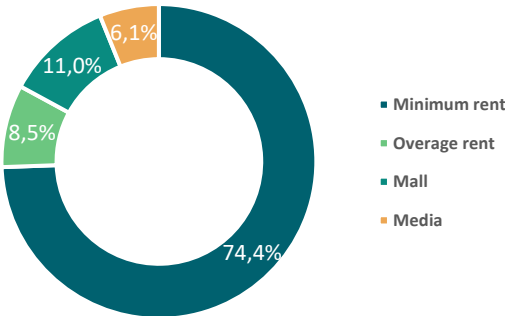
Rental revenue for the quarter reached R\$ 644.6 million, reflecting a 4.5% increase compared to the fourth quarter of 2024. For the year, rental income totaled R\$2,082.4 million, up 5.1% from 2024.

In 4Q25, minimum rent revenue reached R\$479.8 million, up 4.8%. For the entire year, the total was R\$1,602.5 million, which is 4.9% higher than the previous year. This growth significantly outpaces rent inflation during the same period, indicating that ALLOS has achieved real gains in both renewals and new leases. Additionally, overage rent for the fourth quarter of 2025 was R\$54.7 million, a 3.9% increase, while the annual figure was R\$143.3 million, marking a 5.3% increase. This performance underscores the strong sales results from tenants.

The SSR indicator increased to 5.7% this quarter and 6.1% in 2025, showing that ALLOS has capitalized on growth opportunities in occupancy costs, achieving real gains in contract renewals.

The growth trajectory in media space rental remains strong, totaling R\$39.4 million in 4Q25, a 11.5% increase from the same period in 2024. Year-to-date, this segment has generated R\$106.2 million, up 18.2% from 2024. There is still significant potential to maximize synergies with airport operations and to monetize data collected from malls' relationship programs.

Rent Revenue Compositon



NOI

In 4Q25, ALLOS reported Net Operating Income (NOI) of R\$765.9 million, a 3.5% increase from the previous period. This change was influenced by variations in operating costs between the quarters. Throughout 2025, costs increased by 1.1%, driven by higher occupancy rates in shopping malls. Overall, the annual NOI reached R\$2,478.9 million, a rise of 5.9% over 2024, along with a gain of 23 basis points in the NOI margin.

NOI	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Rent revenue	644.633	629.060	2,5%	617.163	4,5%
Straight-line rent adjustment	(52.543)	(48.811)	7,6%	(48.190)	9,0%
Key money	9.931	8.555	16,1%	8.461	17,4%
Other revenues	4.151	3.089	34,4%	3.066	35,4%
Parking Result	149.608	148.864	0,5%	146.701	2,0%
Operational Income	755.780	740.757	2,0%	727.201	3,9%
(-) Mall operating costs	(33.444)	(28.342)	18,0%	(27.804)	20,3%
(-) Provision for doubtful accounts	(8.992)	(7.959)	13,0%	(7.847)	14,6%
(=) NOI	713.345	704.456	1,3%	691.550	3,2%
NOI Margin	94,4%	95,1%	-71 bps	95,1%	-71 bps
(=) NOI (ex-Straight-line rent adj.)	765.887	753.267	1,7%	739.740	3,5%
NOI Margin (ex-Straight-line rent adj.)	94,8%	95,4%	-65 bps	95,4%	-65 bps

NOI	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Rent revenue	2.082.398	2.037.765	2,2%	1.980.583	5,1%
Straight-line rent adjustment	(8.507)	(30.058)	-71,7%	(29.845)	-71,5%
Key money	25.488	27.663	-7,9%	27.041	-5,7%
Other revenues	19.735	19.801	-0,3%	18.548	6,4%
Parking Result	517.615	491.485	5,3%	478.745	8,1%
Operational Income	2.636.730	2.546.657	3,5%	2.475.072	6,5%
(-) Mall operating costs	(118.131)	(122.586)	-3,6%	(116.902)	1,1%
(-) Provision for doubtful accounts	(48.132)	(48.167)	-0,1%	(46.210)	4,2%
(=) NOI	2.470.467	2.375.904	4,0%	2.311.960	6,9%
NOI Margin	93,7%	93,3%	40 bps	93,4%	29 bps
(=) NOI (ex-Straight-line rent adj.)	2.478.974	2.405.961	3,0%	2.341.805	5,9%
NOI Margin (ex-Straight-line rent adj.)	93,7%	93,4%	34 bps	93,5%	23 bps

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

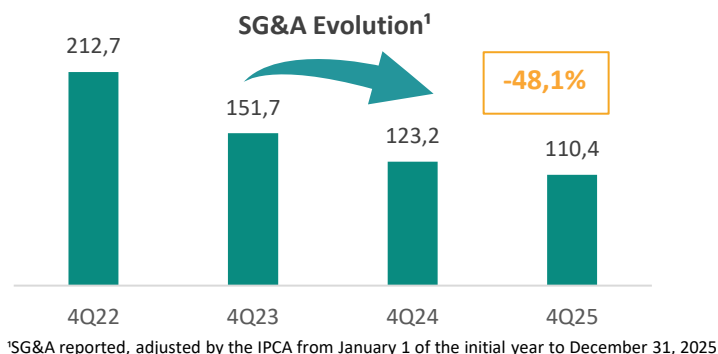
PORTFOLIO

APPENDIX

ADJUSTED EBITDA

In the fourth quarter of 2025, EBITDA reached R\$672.0 million, reflecting a 7.5% increase compared to the fourth quarter of 2024. The EBITDA margin improved to 79.0%, up 192 basis points from the same period, demonstrating strong operational performance and a reduction in selling, general, and administrative expenses. For the year-to-date, EBITDA was within guidance, totaling R\$2,076.5 million and yielding a margin of 74.5%. This represents increases of 7.5% and 113 basis points, respectively.

Selling, General and Administrative (SG&A) expenses amounted to R\$110.4 million in the fourth quarter of 2025, representing a decrease of 6.6% compared to the fourth quarter of 2024. This reduction is attributed to the organizational efficiency program and to synergies realized from the recent business combination. The financial impacts over the years are illustrated in the accompanying graph. In real terms, expenses decreased by 48.1% in the fourth quarter of 2025 compared to the fourth quarter of 2022, the year before ALLOS was established.



In 2025, SG&A expenses remained stable, totaling R\$451.9 million, a nominal reduction of 0.8% compared to the previous year.

SIMPLIFICA ALLOS PROJECT

After successfully integrating its systems, operations, and portfolio—establishing a solid foundation for consistent growth and a strong financial position—ALLOS is now focusing on simplification. The goal is to reduce bureaucracy, optimize processes, and increase efficiency. A program comprising several initiatives is currently underway. This includes organizational adjustments and process reviews that have already affected expenses in the fourth quarter of 2025. However, we expect more significant results to begin in the first quarter of 2026, while preserving ALLOS's culture and commitment to operational excellence.

Non-recurring expenses primarily include: (i) updates to provisions for contingencies; (ii) severance expenses related to the mentioned structural reductions; and (iii) non-cash accounting recognition of the exceptional share-based compensation program granted in 2023.

EBITDA	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
NOI (ex-Straight-line rent adjustment)	765.887	753.267	1,7%	739.740	3,5%
(-) Taxes on revenue	(61.691)	(57.698)	6,9%	(57.698)	6,9%
(-) Net service revenue	77.523	71.696	8,1%	71.696	8,1%
(+) Real estate developments	2.968	1.200	147,4%	1.200	147,4%
(+) Other recurring operational revenues/(expenses)	(2.341)	(11.735)	-80,0%	(11.735)	-80,0%
(+) SG&A	(110.384)	(118.201)	-6,6%	(118.201)	-6,6%
(=) Adjusted EBITDA (ex-Straight-line rent adj.)	671.962	638.528	5,2%	625.002	7,5%
Adjusted EBITDA Margin (ex-Straight-line rent adj.)	79,0%	77,4%	161 bps	77,1%	192 bps
EBITDA	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
NOI (ex-Straight-line rent adjustment)	2.478.974	2.405.961	3,0%	2.341.805	5,9%
(-) Taxes on revenue	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
(-) Net service revenue	269.719	243.041	11,0%	243.041	11,0%
(+) Real estate developments	2.968	18.981	-84,4%	18.981	-84,4%
(+) Other recurring operational revenues/(expenses)	(14.173)	(13.143)	7,8%	(13.143)	7,8%
(+) SG&A	(451.902)	(455.775)	-0,8%	(455.775)	-0,8%
(=) Adjusted EBITDA (ex-Straight-line rent adj.)	2.076.492	1.996.151	4,0%	1.931.995	7,5%
Adjusted EBITDA Margin (ex-Straight-line rent adj.)	74,5%	73,8%	70 bps	73,3%	113 bps

¹SG&A reported, adjusted by IPCA from December of the initial year to December 2025.

FINANCIAL RESULTS

In the fourth quarter of 2025, the company's financial revenues were impacted by a lower average cash balance. This reduction was a result of the company's decision to increase dividend payments and debt amortizations. Financial expenses remained consistent with those in the fourth quarter of 2024, reflecting the company's liability management actions, which effectively lowered the average cost of debt and extended maturities, as well as amortizations during the period. For the entire year of 2025, financial revenues totaled R\$429.4 million, a 4.5% increase from the previous year, driven by a higher average cash balance. However, financial expenses reached R\$963.4 million, up 14.9% from 2024, primarily due to rising interest rates.

Financial Result	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reals, except percentages)					
Financial Revenues	94.686	110.163	-14,0%	110.163	-14,0%
Financial revenue	105.939	126.943	-16,5%	126.943	2,4%
Taxes on financial revenue	(11.252)	(16.780)	-32,9%	(16.780)	-32,9%
Financial Expenses	(230.246)	(229.514)	0,3%	(229.514)	0,3%
Interest expenses	(218.149)	(210.001)	3,9%	(210.001)	3,9%
Structuring cost	(4.192)	(7.182)	-41,6%	(7.182)	-41,6%
Other financial expenses	(7.904)	(12.331)	-35,9%	(12.331)	-35,9%
SWAP (Fair Value)	523	(103.633)	n/a	(103.633)	n/a
Recurring Financial Result	(135.036)	(222.984)	-39,4%	(222.984)	-39,4%
Non-recurring financial revenues and expenses	(474)	(57.092)	-99,2%	(57.092)	-99,2%
Financial Result	(135.511)	(280.076)	-51,6%	(280.076)	-51,6%

Financial Result	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Financial Revenues	429.400	411.025	4,5%	411.025	4,5%
Financial revenue	464.157	453.495	2,4%	453.495	2,4%
Taxes on financial revenue	(34.757)	(42.470)	-18,2%	(42.470)	-18,2%
Financial Expenses	(963.420)	(838.265)	14,9%	(838.265)	14,9%
Interest expenses	(857.622)	(751.552)	14,1%	(751.552)	14,1%
Structuring cost	(20.062)	(25.499)	-21,3%	(25.499)	-21,3%
Other financial expenses	(85.737)	(61.214)	40,1%	(61.214)	40,1%
SWAP (Fair Value)	28.157	(111.168)	n/a	(111.168)	n/a
Recurring Financial Result	(505.863)	(538.408)	-6,0%	(538.408)	-6,0%
Non-recurring financial revenues and expenses	8.516	(63.507)	n/a	(63.507)	n/a
Financial Result	(497.347)	(601.915)	-17,4%	(601.915)	-17,4%

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

FFO

In the fourth quarter of 2025, Funds From Operations (FFO) reached R\$464.8 million, marking a 2.3% increase compared to the fourth quarter of 2024. This growth was driven by strong operational performance and stable financial expenses, despite a higher interest rate environment. Financial revenues were affected by the company's decision to increase dividend payments, and current taxes experienced a temporary mismatch between quarters. For the full year 2025, FFO totaled R\$1,349 million, reflecting a 2.8% increase from 2024. Additionally, FFO per share benefited from the buyback program, increasing by 3.9% in the 4Q25 and by 4.3% for the entire year compared to the same period in 2024.

Funds from Operations - FFO	4Q25	4Q24	4Q25 / 4Q24 Δ%	4Q24 Proforma	4Q25 / 4Q24 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reals, except percentages)</i>					
Adjusted EBITDA	619.419	589.717	5,0%	576.812	7,4%
(+) Financial revenue	94.686	110.163	-14,0%	110.163	-14,0%
(-) Financial expenses	(230.246)	(229.514)	0,3%	(229.514)	0,3%
(-) Current income and social contribution taxes	(71.598)	(51.446)	39,2%	(51.446)	39,2%
(-) Straight-line rent adjustment	52.543	48.811	7,6%	48.190	9,0%
(=) FFO	464.805	467.732	-0,6%	454.205	2,3%
FFO Margin %	54,6%	56,7%	-205 bps	56,0%	-137 bps
FFO per share	0,93	0,92	0,9%	0,90	3,9%

Funds from Operations - FFO	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Adjusted EBITDA	2.067.985	1.966.094	5,2%	1.902.150	8,7%
(+) Financial revenue	429.400	411.025	4,5%	411.025	4,5%
(-) Financial expenses	(963.420)	(838.265)	14,9%	(838.265)	14,9%
(-) Current income and social contribution taxes	(193.418)	(192.211)	0,6%	(192.211)	0,6%
(-) Straight-line rent adjustment	8.507	30.058	-71,7%	29.845	-71,5%
(=) FFO	1.349.053	1.376.700	-2,0%	1.312.544	2,8%
FFO Margin %	48,4%	50,9%	-249 bps	49,8%	-145 bps
FFO per share	2,70	2,72	-0,5%	2,59	4,3%



Shopping Parque Dom Pedro

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

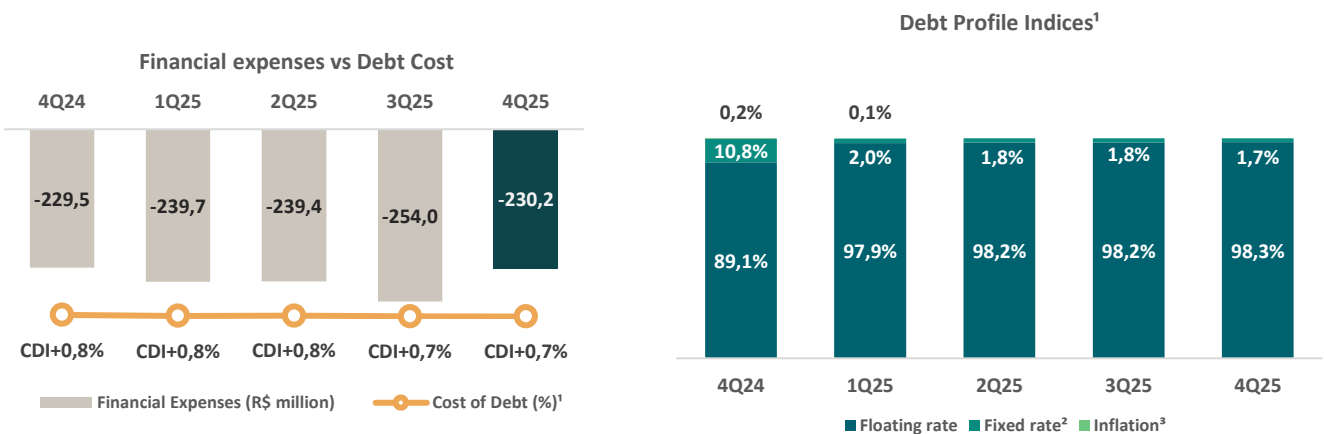
INDEBTEDNESS AND CAPITAL STRATEGY

In the fourth quarter of 2025, ALLOS reported an average cost of debt of 15.2% (versus 14.1% in 3Q25). This cost reflects a 0.7% margin above the CDI rate. The increase is attributed to liability management actions taken in recent quarters. Additionally, in 4Q25, the Company's Net Debt to EBITDA ratio stood at 1.7x.

Debt Breakdown	Short-Term	Long-Term	Total Debt
<i>Managerial financial information (Amounts in thousands of Reals)</i>			
Loans and financing, real estate credit notes and debentures ¹	325.357	5.553.954	5.879.311
Obligations for the purchase of assets	3.384	14.503	17.887
Financial securities	-	132.740	132.740
Gross Debt	328.741	5.701.197	6.029.937
Cash and Cash Equivalents	(2.371.831)	(167.142)	(2.538.973)
Net debt	(2.043.090)	5.534.054	3.490.964

By the end of December 2025, ALLOS' debt exposure linked to the CDI index was 98.3%.

More information on the costs and maturities of each debt, as well as the reconciliation between the consolidated net debt and the managerial net debt, is available in the Annex to this Report.

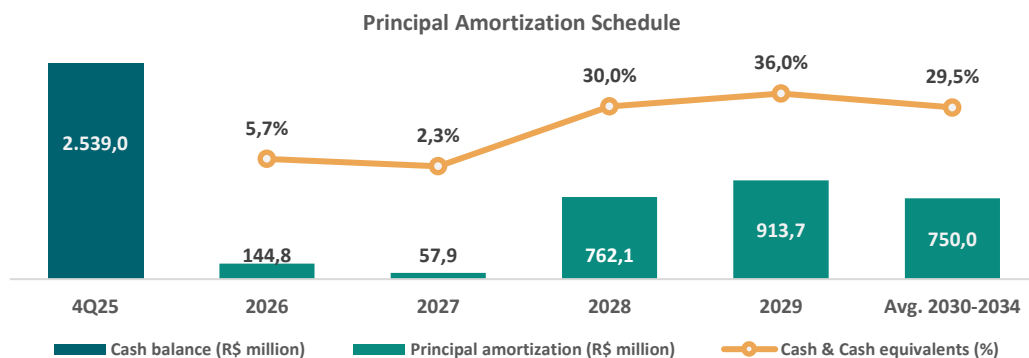


¹ Considers debt at the end of the period, excluding asset purchase obligations.

² Pre-fixed index include TR.

³ Inflation index includes IPCA and IGP-DI.

The graphs below summarize the company's debt amortization schedule and demonstrate that the cash position is strong enough to effectively manage the upcoming maturities.



CAPEX

In the 4Q25, ALLOS realized a Capex of R\$169.3 million distributed as follows:

A total of R\$68.8 million has been invested in expansions and redevelopments. This investment group includes projects with a direct return assigned, aimed at increasing Gross Leasable Area (GLA), expanding market share, and enhancing portfolio dominance. The majority of these investments were made in Shopping Recife, Parque Shopping Maceió, Shopping Tijuca, Shopping Del Rey, Parque Dom Pedro, and Shopping da Bahia. For further details about the projects, please refer to the annexes of this report.



EXPANSION/REDEVELOPMENT

Projects with direct return assigned, aiming to expand GLA, expand market share and/or increase portfolio dominance

Parque Shopping Maceió

Shopping Recife

Shopping Tijuca

Parque Dom Pedro

Shopping da Bahia

(i) R\$39.7 million was invested in revitalizations, representing 5.2% of the NOI in 4Q25.

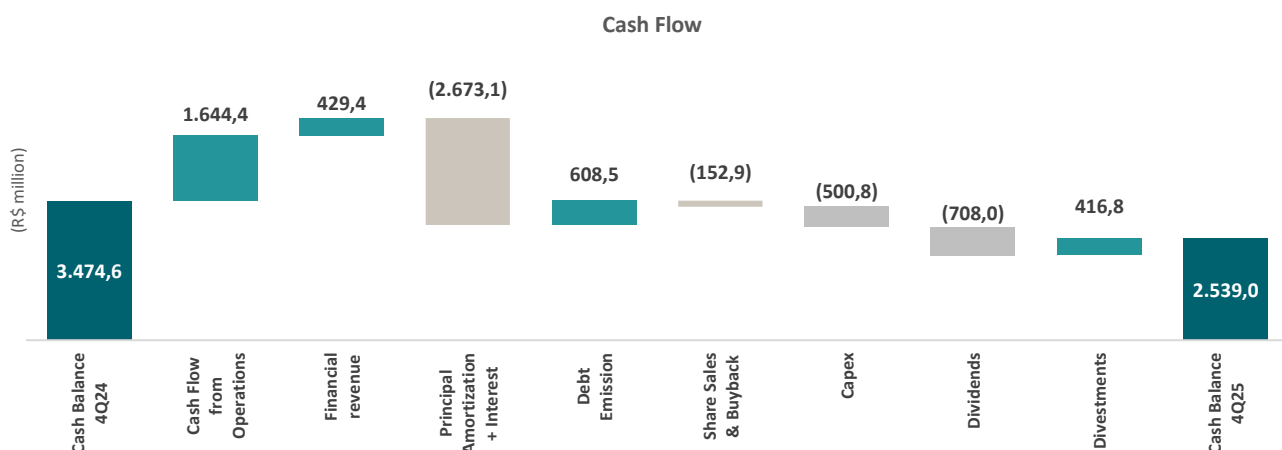
(ii) R\$43.5 million in PP&E and intangibles. As mentioned in the last quarter, significant reductions in this area are expected in the coming years once the project to unify the Company's ERP is completed.

Capex	4Q25	2025
<i>Managerial financial information</i>		
Revitalization	39.654	172.026
Expansions and Redevelopments	68.782	179.347
Acquisitions	17.383	17.383
PP&E and Intangible	43.503	129.602
Other	-	2.355
Total	169.322	500.713
Total ex-Acquisitions	151.939	483.330

As part of its capital allocation strategy, the Company has set a new capital expenditure (CAPEX) projection for 2026, estimated to be between R\$350 million and R\$450 million. The revised projection reflects the Company's decision to focus on smaller, faster-to-implement projects that offer higher returns, considering the uncertain macroeconomic environment anticipated for 2026.

CASH FLOW

ALLOS presented operating cash generation of R\$1,644.4 million in 2025. The change in the cash balance can be explained, to a large extent, by: i) receipts from divestments; ii) amortization of principal and interest on financing and new funding; iii) share buybacks; iv) payment of dividends; v) Capex; and other initiatives aligned with the Company's long-term strategic planning.





UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE

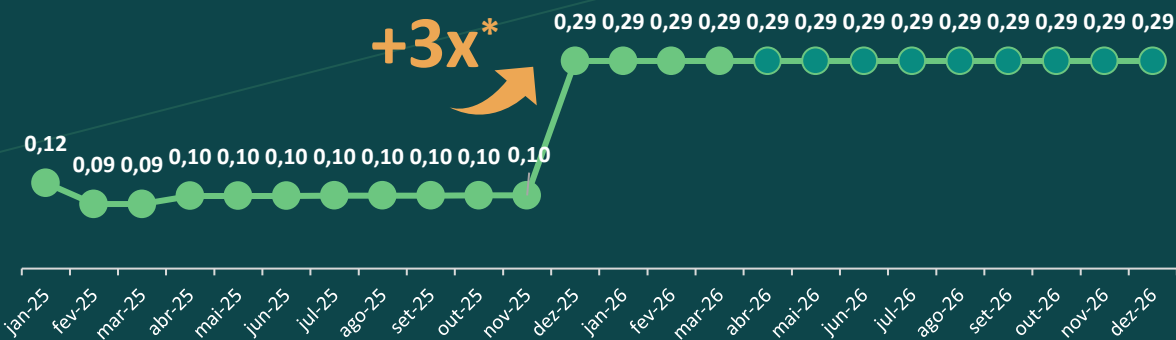
HIGHER SHAREHOLDER RETURN

In 2025, ALLOS consistently advanced its strategy to enhance shareholder value, supported by robust operating cash flow, strong liquidity, an extended amortization schedule, and a low capital expenditure outlook.

A combination of factors facilitated a change in the company's capital structure. The company adopted a disciplined strategy to leverage its balance sheet, targeting a net debt-to-EBITDA ratio of approximately 2.0 times. This approach involved returning cash to shareholders and improving capital structure efficiency.

In December 2025, the Board of Directors approved a dividend payment of BRL 146 million. They also provided new guidance for 2026, projecting monthly dividends of between BRL 0.28 and BRL 0.30 per share. This represents an increase of nearly three times the monthly dividends distributed in 2025.

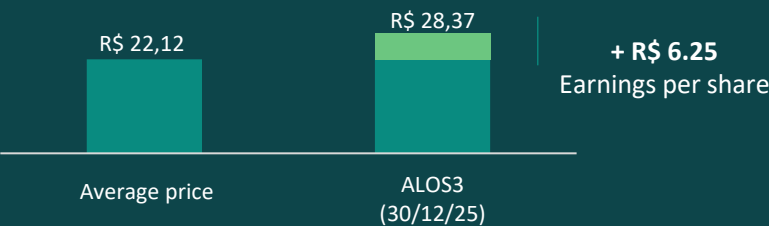
Between December 2025 and December 2026, dividends paid are expected to total R\$ 1.9 billion, reinforcing the Company's commitment to a robust and predictable compensation policy.



SHARE BUYBACK PROGRAMS

Since October 2023, ALLOS has implemented four Share Buyback Programs, successfully repurchasing over 68 million shares at an average cost of R\$22.12 per share, totaling more than R\$1.5 billion. Of this amount, more than 38 million shares have already been canceled, reducing share capital by over 12%. This action has directly contributed to an increase in return per share.

Due to these initiatives, as of December 30, 2025, the Company has achieved an estimated gain of R\$6.25 per share. This translates to more than R\$427.9 million in economic value generated for shareholders since the launch of the initial buyback program.



For 2026, the central dividend estimate suggests the total return forecast is approximately double the total distributed to shareholders in 2025, including dividends, interest on equity, and share buybacks.



OPERATIONAL PERFORMANCE

SALES PERFORMANCE

In the fourth quarter of 2025, total sales continued their upward trajectory, reaching R\$13.0 billion. A growth of 5.1% compared to 4Q24.

In 2025, ALLOS reached R\$42.1 billion, an increase of 6.2% from 2024. In 4Q25, sales/sqm reached R\$2,524, with a positive change of 3.2% versus 4Q24.

The “same-store sales” (SSS) indicator was 3.0% in the quarter, with highlights in the accessories, beauty items, and jewelry segments. Performance was also influenced by an exceptionally strong comparison base in 4Q24, when the calendar included several major blockbuster releases that boosted the movie theater segment and, consequently, the food and beverage segment. During the quarter, the “same-area sales” (SAS) indicator reached 3.4%. For the full year, SSS was 3.8% and SAS was 4.8%.

During the quarter, the standout segments were: Accessories, Beauty Items, and Jewelry (+5.2%); Home goods, stationery, IT products, and miscellaneous items (+3.4%); and Apparel and Footwear (+2.6%).

SSS% by Segment	4Q25	2025
<i>Managerial Financial Information</i>		
Accessories, Beauty Items and Jewelry	5,2%	5,2%
Food	2,5%	3,0%
Services, Convenience, Leisure and others	2,6%	2,5%
Housewares, Stationary, Tech and others	3,4%	3,2%
Apparel and Shoes	2,6%	4,5%
Total	3,0%	3,8%

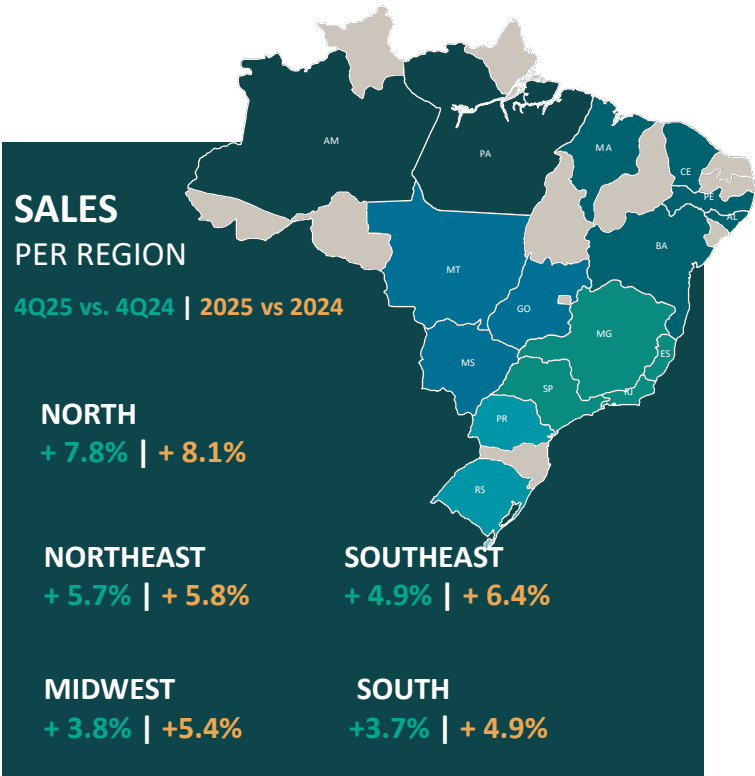
PERFORMANCE BY REGION

ALLOS malls are present in the five regions of the country and are located in important urban centers in 16 states.

In the fourth quarter of 2025, the North region stood out, with a growth of 7.8% compared to 4Q24, followed by the Northeast region, which advanced 5.7%.

The other regions also maintained a consistent pace of sales in the fourth quarter of 2025, surpassing Brazilian retail performance, demonstrating that ALLOS malls are leaders in their areas of influence and consolidating them as the main shopping and experience destinations.

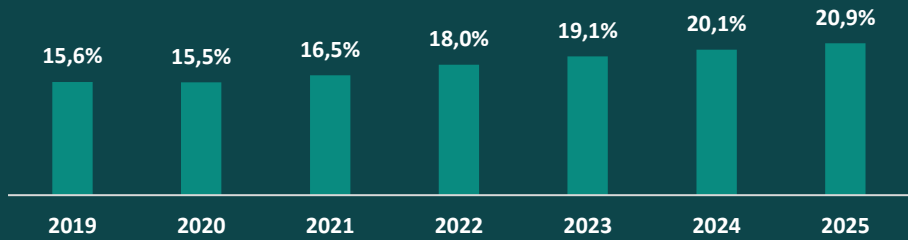
The highlights in the sales performance in the quarter were: Shopping Grande Rio (18.0%), Shopping Bangu (+15.3%), Shopping Leblon (12.7%), Shopping Vila Velha (+9.3%), Parque Shopping Belém (+9.1%), Manauara Shopping (+8.9%).





REPRESENTATION OF ALLOS IN BRAZIL

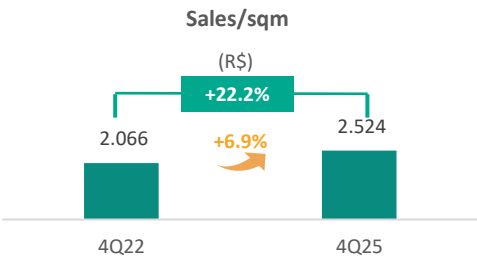
ALLOS has proven, year after year, the strength and resilience of its portfolio. Even with a reduction in its stake in the country's total GLA following strategic divestments, the company consistently increased its share of sales in Brazilian malls — evidence of the superior quality of its assets and its ability to generate results above the market. The following graph demonstrates this continuous gain in relevance.



Source: ABRASCE and Company data. ALLOS considers core malls

SALES/SQM

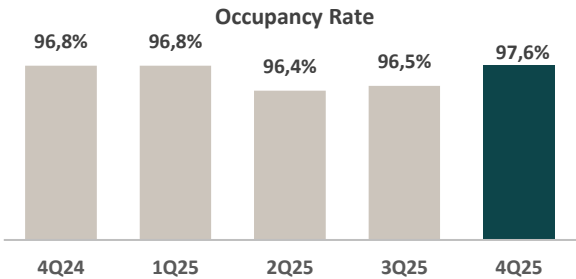
Sales/sqm in 4Q25 reached R\$2,524, an increase of 3.2% compared to the same period of the previous year. This level of sales/sqm reflects, in another quarter, the consistent growth trajectory the Company has been showing since 2019, with a total increase of 22.2%, representing a CAGR of 6.9%, comparable to the average IPCA of the same period.



*Considering numbers released in the respective quarters

OCCUPANCY RATE AND LEASING ACTIVITY

ALLOS ended the fourth quarter of 2025 with an occupancy rate of 97.6%, an increase of 90 bps compared to 4Q24, the highest level since the business combination in 2023. This performance reinforces the quality of the portfolio and the effect of the mix-curation work, which strengthens demand for commercial spaces in the malls in the portfolio.



In 4Q25, 288 contracts were signed in the Company's owned malls, representing an increase of 40.5 thousand square meters in Gross Leasable Area (GLA). In the third-party malls managed, 26 new operations were sold, equivalent to 2.7 thousand sqm.

Highlights of recent openings include: H&M at Parque Dom Pedro, Sephora at Shopping Campo Grande, Paula Torres at Shopping Estação Cuiabá, L'Occitane Au Brésil at Goiânia Shopping, Track & Field and Shoulder at Independência Shopping, and Live at Plaza Niterói.

Among the highlights of recently signed contracts are: H&M in two Rio de Janeiro malls, Mac Cosmetics at Shopping Estação Cuiabá, NK Store, and the Le Jazz restaurant at Shopping Leblon.



SEPHORA
Shopping Campo Grande



H&M
Parque Dom Pedro



Track & Field
Shopping Independência

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCE

UNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUE

OPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

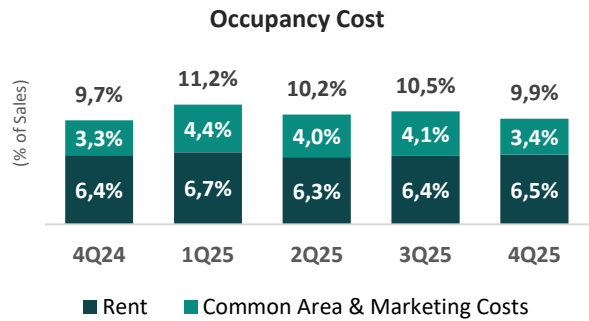
PORTFOLIO

APPENDIX



OCCUPANCY COST

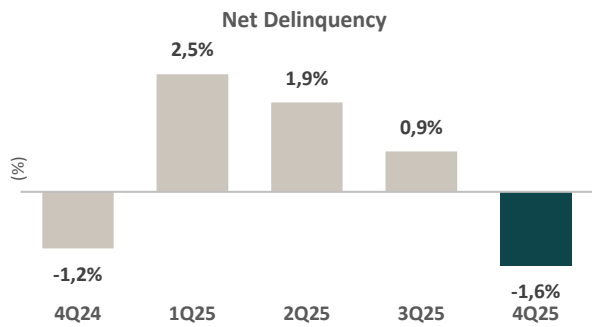
In the fourth quarter of 2025, occupancy cost¹ was 9.9%, an increase of 11 bps compared to the same period of the previous year. Rent expenses accounted for 6.5%, while common charges and promotion fund (FPP) expenses accounted for 3.4% of the total cost.



¹Considers only tenants who made sales in the period.

NET DELINQUENCY

In 4Q25, net delinquency was -1.6%, decreasing 107 bps year-on-year. This result highlights the portfolio’s resilience and reinforces the quality of revenue and the sustainability of cash flow.



¹Only considers tenants who sold during the period.



HIGHLIGHTS
MESSAGE FROM MANAGEMENT
KEY INDICATORS
FINANCIAL PERFORMANCE
UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE
OPERATIONAL PERFORMANCE
MEDIA
DEVELOPMENT AND MIXED USE
DIGITAL FEATURES
SUSTAINABILITY
PORTFOLIO
APPENDIX



MEDIA

HELLOO

With a portfolio of 112 malls and a presence in more than 5,000 residential buildings, helloo continues to advance its growth trajectory with important new developments. In the last quarter, Helloo strengthened its network of outdoor panels, now totaling more than 30 strategically installed across its malls. This expansion significantly increases the reach and audience for advertisers using this platform.

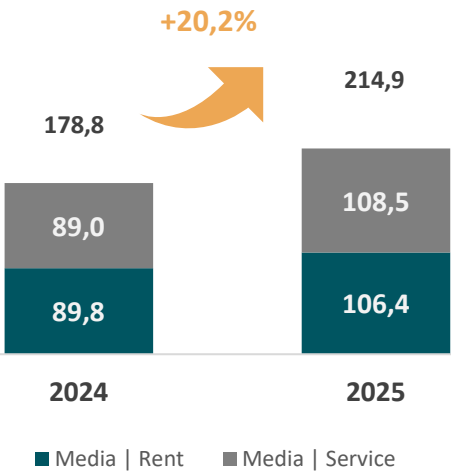


In a major market expansion, helloo has partnered with NEOOH to form a winning consortium in the competition promoted by Aena. The consortium secured the management and commercialization rights for out-of-home media across 17 airports, including Congonhas Airport in São Paulo. Operations began in July 2025 at five airports, including Congonhas, with gradual implementation at the remaining locations as previous contracts are finalized. The agreement provides for media exploitation for 10 years.

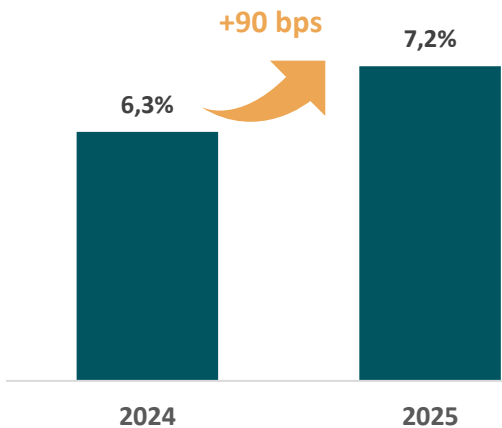
With these initiatives, helloo reaffirms its position as a leader in digital media and experiences for the retail and communications market, expanding its reach and connecting brands with new audiences across multiple formats and environments.

Media Revenue

(R\$ Million)



Media as % of gross revenue



HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE

OPERATIONAL PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX



DEVELOPMENT AND MIXED USE

NEW BUSINESS – HIGHLIGHTS OF THE NORTHEAST REGION

In the 4th quarter of 2025, ALLOS advanced in its real estate strategy with the signing of two new deals involving **Shopping da Bahia** and **Parque Shopping Maceió**. The transactions involve the sale of land included in the mixed-use master plans structured by ALLOS, in which the partners invest in both land acquisition and project development. Meanwhile, the malls benefit from increased qualified traffic and the generation of value in the surroundings of their assets.

SHOPPING DA BAHIA – NEW MIXED-USE TOWERS

At Shopping da Bahia, ALLOS entered into a land sale agreement with Moura Dubeux, a developer of great relevance and a reference in high standards in the Brazilian Northeast. The transaction provides for the developer to develop five mixed-use towers on land adjacent to the mall, in accordance with the urban concept and ALLOS' planning guidelines for the area.

The project foresees the implementation of approximately 65 thousand sqm of private area, with an expected PSV of around R\$1 billion, the highest number in this regard ever signed to date in the company.

PARQUE SHOPPING MACEIÓ – COMPLEX CONTINUITY

ALLOS completed the sale of the last plot of land next to Parque Shopping Maceió, taking advantage of the enormous real estate appreciation driven by the company in the mall's surroundings since the first real estate launch in 2020. The complex already has more than 2,600 units under construction, in addition to various launches in the surrounding area. After this sale, the company will focus on real estate development within the mall's land.



Preliminary image for illustrative purposes only



Preliminary image for illustrative purposes only

MIXED-USE – 2025 RETROSPECTIVE

Throughout 2025, the company advanced in the signing of six new contracts for the development of 17 mixed-use towers, totaling 170 thousand sqm of private area.

The 2025 transactions represent approximately R\$186 million in revenue to be received by ALLOS over the next few years, a 103% increase compared to those signed in 2024. This result reinforces the strategy of monetizing the company's assets' constructive potential, combined with the development of mixed-use projects integrated with the malls, to generate qualified traffic and create long-term value.

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE

OPERATIONAL PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND MIXED USE

DIGITAL FEATURES

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX



DEVELOPMENT AND MIXED USE

FEATURED EXPANSIONS

ALLOS continues to advance its strategy of developing and transforming the portfolio by structuring expansion, revitalization, and redevelopment projects. These initiatives aim to expand the regional dominance of assets, strengthen the commercial mix, and generate sustainable value over time.

All projects are designed with a focus on return on invested capital, urban integration, and high standards of sustainability, innovation, and consumer experience. The company remains committed to maximizing the potential of each asset and consolidating its leadership as a national platform for mall development. In 4Q25, we maintained the execution of the main projects in progress, with relevant advances in assets such as:

SHOPPING RECIFE

A redevelopment project that connects art, city, health, and nature for the future of Recife.

A pioneer in the state and one of the most emblematic malls in Brazil, Shopping Recife begins a new stage of expansion that deepens its integration with the city, values its surroundings, and creates new urban centralities. The project is part of a master plan that combines leisure, gastronomy, health, landscaping, and culture into a unique set deeply connected to Pernambuco's territory.

The first phase of the project, inaugurated in November 2025, features the Gourmet Park, a new living space open to nature and integrated with it, celebrating local culture and the way of life in Recife. With about 6 thousand sqm of GLA, the new gastronomic center houses restaurants and cafes in the midst of generous green areas, valuing its relationship with the surroundings — the Sculpture Park, the Capibaribe River, and the region's landscape. The result is an experience that unites art, gastronomy, and nature in a single route.

The second phase of the Shopping Recife master plan includes the Recife MedCenter, a multidisciplinary health complex launched in November 2024 in partnership with the construction company Gabriel Bacelar. With direct access to the mall, the project will have 168 medical rooms. The plan also includes two residential towers, under development in partnership with the construction company Vale do Ave, with more than 20 thousand m² of private area.



R\$25MN **+500,000**
In sales **visitors**
within 3 months of operation

RESULTS GENERATION

The project's effects are already visible in the asset's indicators. Developed in a previously idle area used as a dock, the Gourmet Park has already generated R\$25 million in sales and more than 500,000 visitors in just three months of operation.

The initial results reinforce the Company's strategy of transforming underutilized areas into high-value-added spaces, with a direct impact on revenue generation, flow, and experience.

HIGHLIGHTS
MESSAGE FROM MANAGEMENT
KEY INDICATORS
FINANCIAL PERFORMANCE
UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE
OPERATIONAL PERFORMANCE
MEDIA
DEVELOPMENT AND MIXED USE
DIGITAL FEATURES
SUSTAINABILITY
PORTFOLIO
APPENDIX



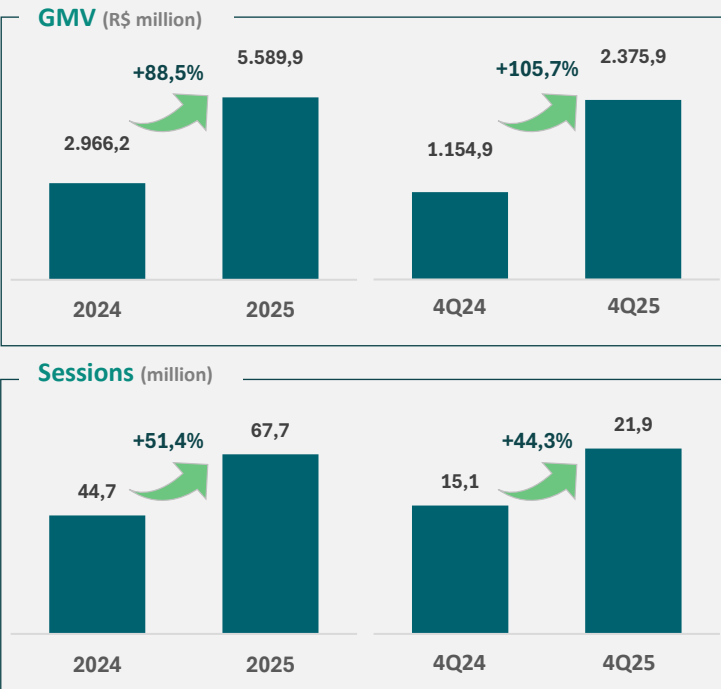
DIGITAL PRODUCTS



ALLOS CONSOLIDATES THE EXPANSION OF ITS DIGITAL PLATFORM

With a consolidated presence across all regions of Brazil, ALLOS is making significant progress in understanding its customers' profiles and consumption habits, driving strong GMV growth through its relationship program. In malls with the program at a mature stage, the digital ecosystem already accounts for about 30% of sales, based on consumer purchase registrations.

In addition to deepening knowledge of consumer behavior in the development, solid results were achieved in the volume of sessions on the ALLOS Digital Platform. These indicators reinforce the ability of digital solutions to offer convenience, ease, and an enhanced user experience, and demonstrate the audience strength ALLOS can generate on its proprietary channels.



BENEFITS PROGRAM STRENGTHENS ENGAGEMENT AND RECURRENCE

ALLOS' digital initiatives continue to deliver consistent performance indicators. The frequency of visits by members of the relationship program increased by an average of 14% after joining, reaching up to 23% in specific consumer groups.

The data captured through invoice sending indicates that this greater engagement tends to be reflected in increased mall consumption, pointing to up to a 21% increase in these customers' spending relative to the beginning of their participation in the program.

These results suggest that the program contributes to greater purchase recurrence and concentration in ALLOS' assets, with positive impacts on project flow, tenant performance, and business value generation.

ALLOS ACCELERATES THE MONETIZATION OF ITS DIGITAL PLATFORM

The expansion of the digital platform over the last year, combined with the growing relevance these solutions have been gaining among consumers and tenants, has opened new possibilities for business profitability.

2025 ended with R\$23.3 million in direct revenue from digital solutions. This amount includes revenues from platform licensing to malls, media commercialization, and marketing activations carried out by advertisers on digital channels, and the provision of data-based solutions.

This performance positions the digital platform as a business hub that generates value for the entire chain by offering greater convenience and benefits to consumers, expanding business opportunities for merchants, delivering a qualified audience to advertisers, and creating new revenue streams for ALLOS.



SUSTAINABILITY



ALLOS' commitment to sustainability permeates a series of perennial initiatives and projects, conducted by the Company's malls, supporting social causes and local development. Below are outstanding recent campaigns and achievements.

DIVIDEND INDEX - B3

In January 2026, Allos became part of the B3 Dividend Index (IDIV), a theoretical portfolio that combines companies recognized for their consistency in generating shareholder value through dividend and interest payments on equity. Joining the index reinforces the Company's financial discipline, its policy of efficient capital allocation, and its continued commitment to robust corporate governance practices. The inclusion of Allos in the IDIV demonstrates the market's recognition of its ability to combine sustainable growth, prudent cash management, and solid shareholder remuneration, in line with the Company's long-term strategy

IDIV B3

READING FOR ALL



Stories have the power to transform — and reading is one of the most powerful tools in this process. With the “Leitura para Todos” project, the initiative marks its 5th year, reaching 1 million books distributed throughout Brazil, expanding access to literature and creating opportunities for thousands of children.

In this new edition, launched on the eve of COP30, the project presents the book Na Beira do Rio, by Pará author Patrícia Nogueira. The work invites young readers to immerse themselves in the Amazon, exploring its voices, colors, and knowledge, and to reinforce their connection to the territory and local culture.

By encouraging the habit of reading from a young age, the initiative promotes learning, awareness, and imagination. Seeing this journey come to life with children inspires the ongoing actions that create spaces of enchantment, education, and social transformation.

HIGHLIGHTS OF THE ALLOS SUSTAINABILITY JOURNEY IN 2025

ALLOS in COP30, in Belém

ALLOS Sustainable Day and ALLOS Sustainability in focus

9 Structuring Education projects implemented from the Private Social Investment strategy

ISEB3
IDIVERSA B3
ICO2 B3

Another year as part of the select group of 30 companies that are part of B3's main sustainability indexes

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE

OPERATIONAL PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND MIXED USE

DIGITAL PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

PORTFOLIO

Owned Malls	State	Ownership	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Private area Mixed Use	Occupancy Rate (%)	Services rendered
Amazonas Shopping	AM	24,7%	37.525	9.264	48.801	99,6%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.874	52.087	8.838	97,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.427	31.537	30.030	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	25.906	98,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	0	85,0%	-
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.285	23.585	-	96,6%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.027	53.035	67.419	98,8%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.503	33.503	71.227	98,0%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	47.580	97,2%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.880	11.945	50.925	96,5%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.525	22.515	-	97,0%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	99,8%	A / C / CSC
Goiania Shopping	GO	48,8%	30.153	14.727	-	97,1%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	99,3%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.279	47.279	-	99,7%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,9%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.248	51.655	65.783	98,1%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.267	65.154	319.310	99,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	-	99,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	45.761	22.881	18.416	93,0%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	94,7%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.589	44.589	-	95,4%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	97,8%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.954	25.773	43.050	96,1%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.602	566	-	97,4%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.369	31.457	95.264	99,3%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	-	97,9%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.379	10.966	-	96,2%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.077	50.813	23.060	96,1%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.009	30.407	-	95,5%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	44.129	22.065	54.940	96,8%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.453	14.001	-	98,5%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.770	18.770	-	95,8%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.951	28.951	13.860	96,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.523	13.409	13.546	96,1%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.995	33.895	21.352	97,1%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	78.467	24.191	35.000	97,9%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.394	34.403	85.766	98,9%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.926	49.926	24.300	99,1%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	98,8%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.457	35.729	48.180	98,5%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.677	18.103	44.794	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	96,9%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.376	2.056	-	44,1%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	0	100,0%	-
Total Portfólio		65,3%	1.938.176	1.265.150	1.668.195	97,6%	

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USEDIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

APPENDIX

EXPANSION, REDEVELOPMENT, AND REVITALIZATION PROJECTS



Expansion/Redevelopment:
Gourmet Park Redevelopment

Completed - Opened in October

Creation of a new Gourmet Park with 6,000 m² dedicated to 13 new restaurants.



SHOPPING RECIFE

Opened
Oct/25



Expansion/Redevelopment:
Expansion of 45 new stores

Completed - Opened in November

The project includes an increase of 6,000 m² of GLA.



PARQUE SHOPPING MACEIÓ

Opened
Nov/25



Expansion/Redevelopment:
Extension of the Gastronomic Boulevard

Completed - Opened in November

Expansion of the Gastronomic Boulevard, with 3,000 sqm distributed in four new stores, three of which are intended for restaurants.



CENTER UBERLÂNDIA

Opened
Nov/25



Expansion/Redevelopment:
Requalification of the Colinas Sector

Completed - Opened in December

Modernization and redevelopment of the Colinas Sector.



PARQUE D. PEDRO SHOPPING

Opened
Dec/25



Expansion/Redevelopment:
Facades and gastronomic boulevard

Completed - Opened in August

The project includes modernizing the facade and creating 2,500 sqm of new spaces, including 2 new restaurants that will be part of the new Gastronomic Boulevard.



SHOPPING DEL REY

Opened
Aug/25



EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO



REDESENVOLVIMENTO



Expansion/Redevelopment:
Requalification of L3 and
Modernization of the Facade
Completed - Opened in July

**SHOPPING
DA BAHIA**

Opened
Jul/25



Completion of the main facade and the
modernization of the look & feel of the
third floor.



Expansion/Redevelopment:
Taste Lab and new vertical circulation
Under construction.

**SHOPPING
TIJUCA**



The new gastronomic space spanning
5,000 sqm will feature 22 new
options.



Expansion/Redevelopment:
Expansion of 150 new stores
In bidding.

**SHOPPING
CAMPO
GRANDE**



The project foresees over 150 new
stores across 24,000 sqm, of which
12,000 sqm will be new GLA.



Expansion/Redevelopment:
New L4 Floor
Creation of new environments for
more than 5,000 sqm of Gastronomic
area.

**SHOPPING
LEBLON**



Redevelopment
Modernization of the Villa Lobos
Promenade
In project development

**SHOPPING
VILLA LOBOS**



Creation of a new Gastronomic
Boulevard integrated with the Villa
Lobos building.



Redevelopment
Modernization of the L3 floor
In project development

**GOIÂNIA
SHOPPING**



Modernization and redevelopment of
the 3rd floor.



EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO



REDESENVOLVIMENTO

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCE

UNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUE

OPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USE

DIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

CAPITAL STRUCTURE

The values below relate to ALLOS's share of each debt, excluding structuring costs, obligations for asset purchases, fair-value swap adjustments, and the fair value of debts related to the business combination. For further information, please refer to the corresponding Explanatory Note within the Company's consolidated financial statements.

Debts	Index	Interest	Total Cost	Total Debt	(%) Total Debt	Maturity
TR			12,7%	102.396	1,7%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,4%	44.998	0,8%	Jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,0%	57.398	1,0%	May-30
CDI			15,2%	5.846.438	98,3%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	15,5%	80.426	1,4%	Jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	15,7%	532.337	8,9%	Jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	15,5%	328.742	5,5%	Mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,2%	15,7%	298.838	5,0%	Mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,6%	15,0%	363.370	6,1%	Apr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª serie)	105% CDI	0,0%	15,0%	389.690	6,6%	Apr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,5%	14,9%	480.606	8,1%	Apr-31
CCB Itaú	CDI	1,3%	15,8%	106.159	1,8%	Oct-26
Debenture (11ª emissão.1ª serie)	CDI	0,6%	15,1%	677.158	11,4%	Aug-31
Debenture (11ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,0%	15,4%	1.962.738	33,0%	Aug-34
Debenture (12ª emissão.1ª serie)	98% CDI	0,0%	14,0%	156.872	2,6%	Jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,0%	14,3%	469.501	7,9%	Jan-32
Total			15,2%		0,0%	
Total		CDI+	0,72%	5.948.834		

The following table shows the reconciliation between the consolidated net accounting debt and the managerial net debt.

Debt Breakdown	Short-Term	Long-Term	Total Debt
<i>Managerial financial information (Amounts in thousands of Reais)</i>			
Loans and financing, real estate credit notes and debentures ¹	325.357	5.553.954	5.879.311
Obligations for the purchase of assets	3.384	14.503	17.887
Financial securities	-	132.740	132.740
Gross Debt	328.741	5.701.197	6.029.937
Cash and Cash Equivalents	(2.371.831)	(167.142)	(2.538.973)
Net debt	(2.043.090)	5.534.054	3.490.964

RECONCILIATION OF CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS

The managerial financial information is shown as consolidated in thousands of Reais (R\$), and reflects the Company's ownership in each mall, in line with the consolidated financial statements.

The managerial financial statements were prepared based on the balance sheets, income statements, and financial reports of the Company and assumptions that the Company's Management considers to be reasonable and should be read in conjunction with the period's financial statements and explanatory notes.

CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS FOR DECEMBER 31, 2024 AND 2025

Consolidated Income Statement	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Gross revenue from rent and services	3.069.450	2.947.482	4,1%	n/a	n/a
Taxes, contributions and other deductions	(210.344)	(207.634)	1,3%	n/a	n/a
Net revenue	2.859.106	2.739.848	4,4%	n/a	n/a
Cost	(746.938)	(718.981)	3,9%	n/a	n/a
Gross income	2.112.168	2.020.867	4,5%	n/a	n/a
Operating income/(expenses)	(572.807)	(567.764)	0,9%	n/a	n/a
Sales, general and administrative expenses	(692.505)	(704.220)	-1,7%	n/a	n/a
Equity income	79.220	79.051	0,2%	n/a	n/a
Other net income (expenses)	40.478	57.405	-29,5%	n/a	n/a
Financial income/(expenses)	(521.759)	(584.923)	-10,8%	n/a	n/a
Net income before taxes and social contributions	1.017.602	868.180	17,2%	n/a	n/a
Current income and social contribution taxes	(195.426)	(199.799)	-2,2%	n/a	n/a
Deferred income and social contribution taxes	123.118	143.596	-14,3%	n/a	n/a
Net income in the period	945.294	811.977	16,4%	-	n/a
Income (loss) attributable to:					
Controlling Shareholders	834.166	698.511	19,4%	n/a	n/a
Minority Shareholders	111.127	113.467	-2,1%	n/a	n/a
Net income in the period	945.294	811.977	16,4%	-	n/a
Managerial Income Statement	2025	2024	2025 / 2024 Δ%	2024 Proforma	2025 / 2024 Δ%Proforma
Gross revenue from rent and services	2.988.898	2.878.847	3,8%	2.807.261	6,5%
Taxes, contributions and other deductions	(209.094)	(202.914)	3,0%	(202.914)	3,0%
Net revenue	2.779.804	2.675.933	3,9%	2.604.347	6,7%
Cost	(727.427)	(700.695)	3,8%	(693.054)	5,0%
Cost of rent and services	(245.743)	(240.921)	2,0%	(233.279)	5,3%
Depreciation and amortization	(481.685)	(459.774)	4,8%	(459.774)	4,8%
Gross income	2.052.376	1.975.238	3,9%	1.911.294	7,4%
Operating income/(expenses)	(620.557)	(554.486)	11,9%	(554.486)	11,9%
Sales, general and administrative expenses	(418.739)	(429.972)	-2,6%	(429.972)	-2,6%
Long-term incentive plan	(33.163)	(25.803)	28,5%	(25.803)	28,5%
Equity Income	-	-	n/a	-	n/a
Depreciation and Amortization expenses	(153.835)	(152.485)	0,9%	(152.485)	0,9%
Other net income (expenses)	(14.820)	53.775	n/a	53.775	n/a
Financial income/(expenses)	(497.347)	(601.915)	-17,4%	(601.915)	-17,4%
Net income before taxes and social contributions	934.472	818.837	14,1%	754.893	23,8%
Current income and social contribution taxes	(193.418)	(192.211)	0,6%	(192.211)	0,6%
Deferred income and social contribution taxes	93.112	71.885	29,5%	71.885	29,5%
Net income in the period	834.166	698.511	19,4%	634.567	31,5%

BALANCE SHEET

Managerial Balance Sheet	ALLOS Financial Statements		Adjustments		ALLOS Managerial Consolidated	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
ASSETS	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Current						
Cash and cash equivalents	60.570	47.771	9.389	(715)	69.960	47.056
Short-term investments	2.369.444	3.321.334	(67.573)	(83.847)	2.301.871	3.237.488
Accounts receivable	473.676	492.367	7.880	(5.268)	481.556	487.099
Dividends receivable	27	423	(27)	(423)	(0)	0
Taxes recoverable	168.688	149.785	5.900	2.132	174.588	151.918
Anticipated expenses	17.480	15.715	513	(260)	17.993	15.455
Other receivables	226.645	244.456	10.616	10.895	237.262	255.351
Total Current Assets	3.316.531	4.271.853	(33.302)	(77.486)	3.283.229	4.194.367
Non-Current						
Taxes recoverable	62.263	39.158	(452)	68	61.811	39.226
Deferred income and social contribution tax	(0)	7.511	(0)	(51)	(0)	7.459
Legal deposits	192.477	169.019	904	(311)	193.381	168.707
Borrowings and other accounts receivable	-	13.762	-	(13.762)	-	-
Values receivable	80.560	92.825	(1.531)	1.324	79.030	94.149
Anticipated expenses	12.782	17.993	(5)	(12)	12.777	17.981
Long-term investments	167.142	190.051	-	-	167.142	190.051
Other receivables	285.416	237.190	(277)	(66)	285.139	237.124
Investments	604.106	624.928	(604.106)	(624.928)	0	(0)
Properties for investment	20.381.666	20.700.140	(176.699)	(168.081)	20.204.967	20.532.059
Property, plant and equipment	106.620	97.391	2.655	(800)	109.275	96.590
Intangible assets	796.875	826.970	545.631	102.700	1.342.507	929.670
Total Non-current Assets	22.689.908	23.016.938	(233.880)	(703.922)	22.456.028	22.313.016
Total Assets	26.006.439	27.288.791	(267.182)	(781.407)	25.739.257	26.507.383
LIABILITIES	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Current						
Suppliers	85.869	89.934	3.946	651	89.815	90.585
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	325.357	1.123.404	-	-	325.357	1.123.404
Taxes and contributions payable	108.639	112.162	4.500	1.869	113.139	114.031
Deferred income	10.160	15.813	8.383	468	18.543	16.281
Dividends payable	440.839	211.798	(2.839)	(3.329)	437.999	208.469
Obligations for purchase of assets	3.384	407.484	-	(607)	3.384	406.877
Leasing	27.042	20.765	69.628	6.112	96.669	26.877
Other liabilities	283.131	284.100	(52.646)	(88.493)	230.485	195.607
Total Current Liabilities and liabilities related to non-current assets held for sale	1.284.420	2.265.459	30.973	(83.329)	1.315.391	2.182.130
Non-Current						
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	5.553.953	5.521.620	-	-	5.553.954	5.521.620
Taxes and contributions to collect	7.013	7.721	(110)	(110)	6.903	7.610
Deferred income	16.716	16.742	406	925	17.122	17.668
Financial securities	132.740	158.383	-	-	132.740	158.383
Deferred income and social contribution tax	4.642.094	4.755.405	(5.217)	(5.469)	4.636.877	4.749.936
Obligations for the purchase of assets	14.503	19.752	-	(180)	14.503	19.572
Leasing	193.326	158.658	460.218	83.327	653.543	241.985
Other liabilities	8.040	8.981	(1.002)	(5.613)	7.038	3.368
Provision for contingencies	254.628	241.548	111	(1.331)	254.740	240.217
Total Non-Current Liabilities	10.823.013	10.888.811	454.406	71.549	11.277.420	10.960.359
Shareholders' Equity	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Share capital	15.092.136	15.092.136	-	-	15.092.136	15.092.136
Expenditure on issuance of shares	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Capital reserves	18.590	0	-	-	18.590	0
Legal reserve	234.265	234.265	-	-	234.265	234.265
Shares held in treasury	(104.855)	(776.697)	-	-	(104.855)	(776.697)
Retained earnings (losses)	0	0	0	0	0	0
Income reserves	1.982.957	2.891.838	-	-	1.982.957	2.891.838
Carrying value adjustments	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Minority Interest	752.561	769.628	(752.561)	(769.628)	-	-
Total Shareholders' Equity	13.899.006	14.134.523	(752.561)	(769.628)	13.146.445	13.364.895
Total liabilities and shareholders' equity	26.006.439	27.288.792	(267.183)	(781.408)	25.739.256	26.507.384

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USEDIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

CASH FLOW

Cash Flow Statement

	ALLOS Financial Statements	Adjustments	ALLOS Managerial Consolidated
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
(amounts in thousands of reais)			
Operating Activities			
Net Profit for the period	945.293	(111.127)	834.166
Adjustments to net profit due to:	-	-	-
Straight line rent adjustment	11.297	(2.790)	8.507
Depreciation and Amortization	634.825	695	635.520
Equity Income	(79.220)	79.220	-
Provisions for doubtful accounts	47.458	674	48.132
Stock Option plan	52.460	0	52.460
Monetary variation over financial debts	909.812	10.036	919.848
Fair value of financial derivatives instruments	(406)	(41.719)	(42.125)
Deferred income and social contribution tax	(123.118)	30.006	(93.112)
(Gain) loss on sale of investment property	(148.540)	38.368	(110.172)
Income financial debts	(387.040)	6.911	(380.129)
Write-off of asset added value	170	(170)	-
Provision for loss of investments and investment properties	10.796	(515)	10.281
Others	36.807	16.023	52.830
	1.910.594	25.612	1.936.206
Decrease (increase) in assets	(147.394)	(39.831)	(187.225)
Accounts receivable	(33.393)	(8.179)	(41.572)
Legal deposits	(23.796)	(1.216)	(25.012)
Taxes recoverable	(41.585)	(3.642)	(45.227)
Others	(48.619)	(26.795)	(75.414)
Increase (decrease) in liabilities	288.034	36.753	324.787
Suppliers	(4.238)	3.295	(943)
Collectable taxes	322.802	(19.639)	303.163
Other obligations	(24.974)	45.702	20.728
Deferred income	(5.556)	7.395	1.839
Taxes paid - IRPJ e CSLL	(169.649)	(1.853)	(171.502)
Taxes paid - PIS, COFINS e ISS	(155.356)	(496)	(155.852)
Net Cash Used in Operating Activities	1.726.229	20.185	1.746.414
Investment Activities			
Acquisition of fixed assets	(26.310)	(1.371)	(27.681)
Acquisition of Intangible Assets	(101.827)	(712)	(102.539)
Acquisition of properties for investment - Shopping malls	(386.081)	14.969	(371.112)
Capital increase/Decrease in controlled companies	(2.284)	2.284	-
Capital Increase (decrease) in subsidiaries/ associats/ amortization of cotas	-	-	-
Decrease (increase) in short-term investments	1.622.730	(23.183)	1.599.547
Dividends and interest on capital received	85.134	(85.134)	-
Receipt for the sale of equity and/or real estate interests in shopping malls	172.416	(0)	172.416
Net Cash Used in Investment Activities	1.363.779	(93.148)	1.270.631
Financing Activities			
Receipt of loans to related parties	3.164	(3.164)	-
Interest payment - loans, financings and real estate credit notes	(73.153)	-	(73.153)
Principal payment loans and financing and real estate credit notes	(859.818)	-	(859.818)
Issuance of debentures	625.000	-	625.000
Interest payment - debentures	(708.404)	-	(708.404)
Principal payment - debentures	(582.196)	-	(582.196)
Payment of debenture structuring costs	(16.515)	-	(16.515)
Leasing - Payment of principal and interest	(38.685)	(29.975)	(68.660)
Share Buyback Program	(159.799)	0	(159.799)
Buyback - debentures	-	-	-
Share Sales	6.919	0	6.919
Dividends paid to stockholders	(708.000)	-	(708.000)
Dividends paid to non-controlled stockholders	(115.598)	115.598	-
Payment of obligations for the purchase of companies	(450.122)	607	(449.515)
Net Cash Used in Financing Activities	(3.077.208)	83.067	(2.994.141)
Net cash and cash equivalent increase (reduction)	12.800	10.104	22.904
Cash and Cash Equivalents at the end of the period	60.570	9.390	69.960
Cash and Cash Equivalents at the beginning of the period	47.771	(715)	47.056
Net change in Cash and Cash Equivalents	12.799	10.105	22.904

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USEDIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGERIAL | 2025

Conciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended December 31, 2025	ALLOS Consolidated 2025 - Financial Statements	Adjustments	ALLOS Consolidated 2025 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Gross revenue from rental and services	3.069.450	(80.552)	2.988.898
Taxes and contributions and other deductions	(210.344)	1.249	(209.094)
Net revenues	2.859.106	(79.302)	2.779.804
Cost of rentals and services	(746.938)	19.510	(727.427)
Gross income	2.112.168	(59.792)	2.052.376
Operating income/expenses	(572.807)	(47.750)	(620.557)
Sales, general and administrative expenses	(692.505)	273.766	(418.739)
Long-term incentive plan	n/a	33.163	(33.163)
Equity Income	79.220	(79.220)	-
Depreciation and Amortization	n/a	153.835	(153.835)
Other net operating income (expenses)	40.478	(55.298)	(14.820)
Financial income/(expenses)	(521.759)	24.412	(497.347)
Net income before taxes and social contributions	1.017.602	(83.129)	934.472
Income and social contribution taxes	(72.308)	(27.998)	(100.306)
Net income in the period	945.294	(111.127)	834.166
Income attributable to:			
Controlling shareholders	834.166	(0)	834.166
Minority shareholders	111.127	(111.127)	-
Conciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA Period ended December 31, 2025	ALLOS Consolidated 2025 - Financial Statements	Adjustments	ALLOS Consolidated 2025 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	945.294	(111.127)	834.166
(+) Depreciation and amortization	634.823	696	635.520
(+)/(-) Financial expenses / (income)	521.759	(24.412)	497.347
(+) Income and social contribution taxes	72.308	27.998	100.306
EBITDA	2.174.184	(106.845)	2.067.339
EBITDA margin %	76,0%		74,4%
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	646	-	646
Adjusted EBITDA	2.174.831	(106.845)	2.067.985
Adjusted EBITDA margin %	76,1%		74,4%
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	11.149	(2.642)	8.507
Adjusted EBITDA (Ex- Straight line rent adjustments)	2.185.979	(109.487)	2.076.492
Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended September 30, 2025	ALLOS Consolidated 2025 - Financial Statements	Adjustments	ALLOS Consolidated 2025 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	945.294	(111.127)	834.166
(+) Depretiation and amortization	634.823	696	635.520
(=) FFO *	1.580.117	(110.431)	1.469.686
(+)/(-) Non-recurring expenses	646	-	646
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	11.149	(2.642)	8.507
(+)/(-) Non-cash taxes	(123.118)	30.006	(93.112)
(+)/(-) SWAP (Fair Value)	(28.157)	-	(28.157)
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	(8.516)	-	(8.516)
(=) Adjusted FFO *	1.432.121	(83.068)	1.349.053
AFFO margin %	49,9%		48,4%

* Non-accounting indicators

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USEDIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS, MANAGERIAL, AND PROFORMA | 2024

Conciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended December 31, 2024	ALLOS Consolidated 2024 - Financial Statements	Adjustments	ALLOS Consolidated 2024 - Managerial	Adjustments	ALLOS Consolidated 2024 - Proforma
<i>(amounts in thousands of reais)</i>					
Gross revenue from rental and services	2.947.482	(68.636)	2.878.847	(71.585)	2.807.261
Taxes and contributions and other deductions	(207.634)	4.721	(202.914)	-	(202.914)
Net revenues	2.739.848	(63.915)	2.675.933	(71.585)	2.604.347
Cost of rentals and services	(718.981)	18.286	(700.695)	7.641	(693.054)
Gross income	2.020.867	(45.629)	1.975.238	(63.944)	1.911.294
Operating income/expenses	(567.764)	13.278	(554.486)	-	(554.486)
Sales, general and administrative expenses	(704.220)	274.248	(429.972)	-	(429.972)
Long-term incentive plan	n.a	25.803	(25.803)	-	(25.803)
Equity Income	79.051	(79.051)	-	-	-
Depreciation and Amortization	n.a	152.485	(152.485)	-	(152.485)
Other net operating income (expenses)	57.405	(3.630)	53.775	-	53.775
Financial income/(expenses)	(584.923)	(16.992)	(601.915)	-	(601.915)
Net income before taxes and social contributions	868.180	(49.343)	818.837	(63.944)	754.893
Income and social contribution taxes	(56.203)	(64.123)	(120.327)	-	(120.327)
Net income in the period	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
Income attributable to:	-	-	-	-	-
Controlling shareholders	698.511	0	698.511	(63.944)	634.567
Minority shareholders	113.467	(113.467)	-	-	-
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>					
Net income for the period	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
(+) Depreciation and amortization	618.829	(6.570)	612.259	-	612.259
(+)/(-) Financial expenses / (income)	584.923	16.992	601.915	-	601.915
(+) Income and social contribution taxes	56.203	64.123	120.327	-	120.327
EBITDA	2.071.932	(38.921)	2.033.012	(63.944)	1.969.067
EBITDA margin %	75,6%		76,0%	0,0%	75,6%
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	(66.918)	-	(66.918)	-	(66.918)
Adjusted EBITDA	2.005.015	(38.921)	1.966.094	(63.944)	1.902.150
Adjusted EBITDA margin %	73,2%		73,5%		73,0%
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	31.027	(970)	30.058	(212)	29.845
Adjusted EBITDA (Ex- Straight line rent adjustments)	2.036.042	(39.891)	1.996.151	(64.156)	1.931.995
Adj. EBITDA Margin (ex-straightline rent adjustments)	73,5%		73,8%		73,3%
Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended September 30, 2024	ALLOS Consolidated 2024 - Financial Statements	Adjustments	ALLOS Consolidated 2024 - Managerial	Adjustments	ALLOS Consolidated 2024 - Proforma
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>					
Net income for the period	811.977	(113.466)	698.511	(63.944)	634.567
(+) Depreciation and amortization	618.829	(6.570)	612.259	-	612.259
(-) FFO *	1.430.806	(120.036)	1.310.770	(63.944)	1.246.826
(+)/(-) Non-recurring expenses	(66.918)	-	(66.918)	-	(66.918)
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	31.027	(970)	30.058	(212)	29.845
(+)/(-) Non-cash taxes	(143.596)	71.711	(71.885)	-	(71.885)
(+)/(-) SWAP (Fair Value)	111.169	-	111.169	-	111.169
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	63.506	-	63.506	-	63.506
(-) Adjusted FFO *	1.425.995	(49.295)	1.376.700	(64.156)	1.312.544
AFFO margin %	51,5%		50,9%		49,8%

* Non-accounting indicators

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

KEY INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEUNLOCKING
SHAREHOLDER
VALUEOPERATIONAL
PERFORMANCE

MEDIA

DEVELOPMENT AND
MIXED USEDIGITAL
PRODUCTS

SUSTAINABILITY

PORTFOLIO

APPENDIX

GLOSSARY

Abrasce: Brazilian Association of Shopping Centers.

Adjusted EBITDA: EBITDA + pre-operational expenses +/- other non-recurring expenses/(revenues).

Adjusted FFO (Funds From Operations): Net income from controlling shareholders + depreciation + amortization + non-recurring expenses / (revenue) – straight-line rent +/- non-cash taxes – capitalized interest + SWAP effect.

Anchor Stores: Large, well-known stores (with more than 1,000 sqm of GLA) with special marketing and structural features that can attract customers, thereby ensuring permanent flows and uniform traffic in all areas of the mall.

CAGR: Compound annual growth rate.

Capex: Capital Expenditure. Estimate of the amount of funds to be spent on the development, expansion, improvement or acquisition of an asset and others.

CCI: Real Estate Credit Note.

Key Money: The amount charged to the tenant for the right to use the technical infrastructure of the real estate development.

CPC: Accounting Pronouncements Committee.

CRI: Real Estate Receivables Certificates.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Net revenue - operating costs and expenses + depreciation and amortization.

Federal Law 11.638: on December 28th, 2007, Federal Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly-held companies in the international accounting convergence process. Consequently, certain financial and operating results were subject to accounting effects due to the changes introduced by the new law.

GLA (Gross Leasable Area): Equivalent to the sum of all areas available for leasing in shopping malls, except for kiosks and sold areas.

Greenfield: development of new shopping center projects.

In-line Stores: Small stores (less than 500 sqm of GLA) with no special marketing and structural features located around the anchor stores and intended for general retailing.

Jr. Anchors: Medium-sized stores (between 500 and 1,000 sqm of GLA), which frequently have special marketing and structural features on a lesser scale, but which still attract and retain customers. They are also known as "megastores".

Management Fee: Fee charged to tenants and other partners of the mall to defray management costs.

Minimum Rent: The minimum monthly rent determined in a tenant's lease agreement.

Net delinquency: The ratio between total period billings (rent receivables, excluding cancelled invoices), and total revenue received over the same period.

NOI (Net Operating Income): Gross mall revenue (excluding revenue from services) + parking result – mall operating costs – provision for doubtful accounts.

Occupancy Cost: The cost of leasing a store as a percentage of sales: Rent (minimum + overage) + common charges + marketing fund (FPP).

Occupancy Rate: Leased area divided by total mall GLA at the end of the period in question.

Overage Rent: The rent whose calculation is based on the difference (when positive) between the value of a tenant's monthly sales and the breakeven point determined on the tenant's lease contract, multiplied by a percentage also determined on the lease contract.



GLOSSARY

Owned GLA: Refers to total GLA weighted by the Company’s ownership in each shopping mall.**

PDA: Provision for doubtful accounts.

Total Sales: Sales of products and services in the period declared by the stores in each mall, including kiosk sales.

Sales/sqm: Sales in the period divided by the area that report sales. Does not include kiosk sales, given that these operations are not included in total mall GLA.

SSR (Same-Store Rent): Ratio between the rent earned in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

SSS (Same-Store Sales): Ratio between sales in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

Tenant Mix: Strategic composition of stores defined by the mall manager.

Vacancy: The mall's gross leasable area available for rent.

HIGHLIGHTS
MESSAGE FROM MANAGEMENT
KEY INDICATORS
FINANCIAL PERFORMANCE
UNLOCKING SHAREHOLDER VALUE
OPERATIONAL PERFORMANCE
MEDIA
DEVELOPMENT AND MIXED USE
DIGITAL PRODUCTS
SUSTAINABILITY
PORTFOLIO
APPENDIX