

**COMENTÁRIO DE
DESEMPENHO
2025**

ALLOS



CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

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

Mensagem da Administração

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 ano de 2025. A Companhia, ao final de 2025, 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.

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2025

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: (i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.

Somos uma empresa full service com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendida pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requer um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do tenant mix, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

Até o montante total da parcela remanescente, se houver e observada proposta da administração, será destinado para a constituição da reserva para investimentos, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortizações de dívidas, bem como para permitir programas de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, sendo certo que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia.

Desempenho e Posicionamento

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.

Desempenho e Posicionamento

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.



Parque Dom Pedro | Entrada Flores

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2025, a ALLOS possuía 927 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2024 a ALLOS possuía 1.062 funcionários. A rotatividade média de empregados foi de 21,6% em 2025.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 47 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 47. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.”

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 162/22, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) prestou além dos serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, serviços de revisão de qualidade (Quality Assurance”) da jornada de adoção das normas de sustentabilidade do IFRS S1 e S2. Os honorários pagos por esses serviços somam R\$119mil.

Durante o processo de avaliação do escopo dos serviços, antes da decisão pela contratação, a Companhia discutiu os detalhes sobre a atuação do prestador de serviços concluindo não haver conflitos de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores uma vez que os serviços não envolvem a atuação do prestador como gerência e/ou no processo de tomada de decisões pela gerência, preparação de registros contábeis, informações financeiras ou as próprias demonstrações financeiras da Companhia, nem tampouco o desenho e/ou implementação de controles internos ou procedimentos de gestão de riscos relacionados com a preparação ou controles de informações contábeis ou financeiras, ou o desenho e implantação de sistemas de tecnologia. Finalmente sob nenhuma hipótese o escopo dos serviços em questão colocará o auditor da Companhia em posição de auditar seu próprio trabalho.

Ainda conforme artigo 3º da Instrução CVM 381/03, a Deloitte declarou à administração da Companhia que a prestação dos serviços descritos acima foi feita em estrita observância às normas contábeis que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não apresentaram situação que poderia afetar sua independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria prestados à Companhia.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis 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, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024. “. As variações proforma apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2025

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de dezembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
(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 Período findo em 31 de dezembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 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 Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	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

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS, 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

Allos S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Allos S.A. e Controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Allos S.A. e Controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Reconhecimento da receita de aluguel

Conforme divulgado nas notas explicativas nºs 2.22 e 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel com base no método linear durante o prazo de vigência dos contratos de arrendamento (locação) de suas propriedades para investimento. Essas transações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia e suas controladas não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios associados à posse dos ativos.

Para as receitas de aluguel, os contratos de arrendamento (locação), de forma geral, estabelecem que os arrendatários (locatários) devem pagar o maior valor entre um aluguel mínimo contratual estipulado e um aluguel variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada arrendatário (locatário). De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) - Arrendamentos, a receita de aluguel mínimo, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, entre outros, e excluindo os efeitos inflacionários, deve ser reconhecida de forma linear ao longo do prazo de vigência contratual, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao elevado volume de contratos de arrendamento vigentes, consideramos o reconhecimento da receita de aluguel como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria, uma vez que os procedimentos adotados pela Companhia e suas controladas envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo, nesse contexto, o risco de o cálculo de linearização da receita de aluguel não corresponder de forma condizente com as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos pela Companhia e de suas controladas no processo de reconhecimento da receita de aluguel, bem como a efetividade operacional das atividades chave de controles internos; (ii) o teste documental, em base amostral, incluindo o exame dos respectivos contratos de arrendamento, para avaliar a exatidão e existência desses contratos; (iii) o recálculo, em base amostral, dos valores de reconhecimento de receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do exercício e dos prazos contratuais; e (iv) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas advindas dos contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Redução ao valor recuperável das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades incorporadas e não incorporadas

Conforme divulgado nas notas explicativas nºs 2.16, 2.17, 11 e 12 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, os saldos de propriedades para investimento, que estão mensuradas e registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de perdas por redução ao valor recuperável ("impairment"), e de ágios gerados na aquisição de entidades, totalizam, respectivamente, R\$20.381.666 mil e R\$324.820 mil, no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam os valores de realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e de geração de fluxo de caixa, que são preparadas pela Diretoria, com base em seu melhor julgamento, e suportadas pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. As referidas estimativas são preparadas e revisadas internamente, sendo aprovadas de acordo com a estrutura de governança corporativa da Companhia e de suas controladas. Devido à relevância dos referidos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve elevado grau de julgamento pela Diretoria, esse assunto foi considerado como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a identificação das atividades de controles internos desenhadas e implementadas pela Companhia e suas controladas em relação à elaboração e revisão dos testes de redução ao valor recuperável dos ativos (“impairment”); (ii) o envolvimento de especialistas internos em avaliação de ativos para nos auxiliar na análise e revisão da metodologia e de modelos utilizados pela Diretoria, assim como na avaliação das principais premissas macroeconômicas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, o orçamento, os estudos técnicos e as análises do valor recuperável das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades da Companhia e de suas controladas; (iii) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, entre outros, fornecidos pela Diretoria da Companhia e de suas controladas, e comparando-os com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na preparação de seu plano de negócios e demais estimativas efetuadas pela Companhia e suas controladas; (iv) a verificação da acuracidade dos cálculos matemáticos das referidas projeções; (v) a comparação da assertividade das projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho obtido pela Companhia e suas controladas no exercício corrente para identificar eventual potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (vi) a comparação do valor recuperável adotado pela Diretoria, com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades em 31 de dezembro de 2025; e (vii) a avaliação da adequação das divulgações incluídas nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos os valores recuperáveis das propriedades para investimento e dos ágios gerados na aquisição de entidades, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e de suas controladas, e apresentadas como informação suplementar para fins das IFRS, foram submetidas aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB, e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia e de suas controladas continuarem operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

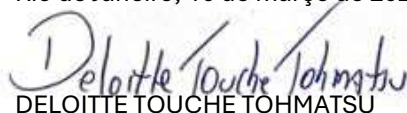
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, ações tomadas para eliminar as ameaças ou as respectivas salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2026



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



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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		11.045	3.173	60.570	47.771
Aplicações financeiras	7	694.978	1.680.816	2.369.444	3.321.334
Contas a receber	8	48.039	42.355	473.676	492.367
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10f	72.603	89.407	27	423
Impostos e contribuições a recuperar	9	91.771	59.759	168.688	149.785
Despesas antecipadas		9.451	12.026	17.480	15.715
Outros saldos a receber	8.2	167.569	242.443	226.646	244.456
		<u>1.095.456</u>	<u>2.129.979</u>	<u>3.316.531</u>	<u>4.271.851</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	82.497	87.359	167.143	190.051
Contas a receber	8	17.225	9.818	80.560	92.826
Impostos diferidos	16	-	-	-	7.511
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	62.263	39.158
Depósitos judiciais	14	34.124	17.899	192.477	169.019
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	23	-	-	-	13.762
Despesas antecipadas		10.277	16.254	12.782	17.991
Outros saldos a receber	8.2	627.865	163.715	285.416	237.192
Investimentos	10	14.766.032	14.811.464	604.106	624.928
Propriedades para investimento	11	857.695	751.861	20.381.666	20.700.140
Imobilizado		8.142	4.890	106.620	97.391
Intangível	12	140.134	140.206	796.875	826.970
		<u>16.543.991</u>	<u>16.003.466</u>	<u>22.689.908</u>	<u>23.016.939</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>17.639.447</u>	<u>18.133.445</u>	<u>26.006.439</u>	<u>27.288.790</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		22.758	27.804	85.869	89.934
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	68.323	152.296	325.357	1.123.404
Impostos e contribuições a recolher	9	14.735	19.082	108.639	112.162
Dividendos a pagar	17.8	438.000	208.469	440.839	211.798
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.477	2.504	3.384	407.484
Receitas diferidas		1.180	1.180	10.160	15.813
Passivo de arrendamento		6.195	7.093	27.042	20.765
Outras obrigações	15.2	66.363	51.839	283.130	284.100
		620.031	470.267	1.284.420	2.265.460
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.421.341	2.833.443	5.553.953	5.521.620
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	7.013	7.721
Receitas diferidas		4.008	3.177	16.716	16.742
Impostos diferidos	16.1	1.237.775	1.223.269	4.642.094	4.755.405
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	14.503	19.752
Instrumentos financeiros derivativos	13	132.740	158.383	132.740	158.383
Passivo de arrendamento		21.455	28.370	193.326	158.658
Provisão para contingências	14	32.220	26.660	254.628	241.548
Outras obrigações	15.2	23.432	24.984	8.040	8.981
		3.872.971	4.298.286	10.823.013	10.888.810
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.1	15.092.136	15.092.136	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	17.2	(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria	17.3	(104.855)	(776.697)	(104.855)	(776.697)
Reservas de capital		18.590	-	18.590	-
Reservas de lucros	17.4	2.217.222	3.126.101	2.217.222	3.126.101
Ajustes de avaliação patrimonial	17.5	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.146.445	13.364.892	13.146.445	13.364.892
Participações não controladoras	17.6	-	-	752.561	769.628
Total do patrimônio líquido		13.146.445	13.364.892	13.899.006	14.134.520
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		17.639.447	18.133.445	26.006.439	27.288.790

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	296.429	281.090	2.859.106	2.739.848
Custo de aluguéis e serviços	19	(125.008)	(99.186)	(746.938)	(718.981)
Lucro operacional bruto		171.421	181.904	2.112.168	2.020.867
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(273.800)	(259.492)	(692.505)	(704.220)
Resultado de equivalência patrimonial	10	1.024.534	1.045.512	79.220	79.051
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	(21.615)	26.717	40.477	57.406
		729.119	812.737	(572.808)	(567.763)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		900.540	994.641	1.539.360	1.453.104
Despesas financeiras		(379.311)	(569.805)	(1.010.822)	(1.048.262)
Receitas financeiras		326.648	211.732	489.063	463.339
Resultado financeiro, líquido	21	(52.663)	(358.073)	(521.759)	(584.923)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		847.877	636.568	1.017.601	868.181
Imposto de renda e contribuição social	16	(13.711)	61.943	(72.308)	(56.203)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		834.166	698.511	945.293	811.978
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		834.166	698.511	834.166	698.511
Participações não controladoras	17.6	-	-	111.127	113.467
		834.166	698.511	945.293	811.978
<u>Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em Reais - R\$ por ação)</u>					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	1,6485	1,2877		
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	1,6447	1,2864		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	834.166	698.511	945.293	811.978
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>834.166</u>	<u>698.511</u>	<u>945.293</u>	<u>811.978</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	834.166	698.511	834.166	698.511
Não controladores	-	-	111.127	113.467
	<u>834.166</u>	<u>698.511</u>	<u>945.293</u>	<u>811.978</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Gasto com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	698.511	698.511	113.467	811.978
Constituição de reserva legal (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	34.926	-	-	-	(34.926)	-	-	-
Constituição de reserva para investimentos (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	497.689	-	(497.689)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.518)	(60.518)	-	(60.518)
Dividendos intermediários, intercalares e juros sobre o capital próprio imputados ao mínimo obrigatório (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	(42.573)	(5.049)	-	(105.378)	(153.000)	-	(153.000)
Dividendos intermediários distribuídos à reserva de retenção de lucros (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	(150.000)	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(1.007.213)	-	-	-	-	-	-	(1.007.213)	-	(1.007.213)
Cancelamento de ações em tesouraria (nota explicativa nº 17)	-	-	685.410	(685.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações (nota explicativa nº 25)	34.047	-	(20.966)	28.374	-	-	-	-	-	41.455	-	41.455
Transação entre sócios (aquisição de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário do Shopping Parque D. Pedro)	-	-	-	-	-	-	(2.225)	-	-	(2.225)	2.225	-
Dividendos de acionistas não controladores (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147.619)	(147.619)
Reclassificação de ações em tesouraria canceladas	310.491	-	-	(186.397)	-	-	(124.094)	-	-	-	-	-
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305.295)	(305.295)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	<u>15.092.136</u>	<u>(72.332)</u>	<u>(776.697)</u>	<u>-</u>	<u>234.265</u>	<u>-</u>	<u>2.891.836</u>	<u>(4.004.316)</u>	<u>-</u>	<u>13.364.892</u>	<u>769.628</u>	<u>14.134.520</u>

	Capital Social	Gasto com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	15.092.136	(72.332)	(776.697)	-	234.265	2.891.836	(4.004.316)	-	13.364.892	769.628	14.134.520
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	834.166	834.166	111.127	945.293
Constituição de reserva legal (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	41.708	-	-	(41.708)	-	-	-
Dividendos Intercalares e JCP, aprovados durante o exercício de 2025 (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	(300.000)	(300.000)	-	(300.000)
Constituição de reserva para investimentos (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	492.458	-	(492.458)	-	-	-
Dividendos intermediários, aprovados durante o exercício de 2025 (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	(540.000)	-	-	(540.000)	-	(540.000)
Dividendos complementares referentes ao exercício de 2024	-	-	-	-	-	(92.480)	-	-	(92.480)	-	(92.480)
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(159.799)	-	-	-	-	-	(159.799)	-	(159.799)
Cancelamento de ações em tesouraria (nota explicativa nº 17)	-	-	810.565	-	-	(810.565)	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações (nota explicativa nº 25)	-	-	21.076	18.590	-	-	-	-	39.666	-	39.666
Dividendos de acionistas não controladores (nota explicativa nº 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.598)	(115.598)
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.596)	(12.596)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(104.855)	18.590	275.973	1.941.249	(4.004.316)	-	13.146.445	752.561	13.899.006

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	834.166	698.511	945.293	811.978
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(5.135)	3.924	11.295	32.458
Depreciação e amortização	159.048	125.930	634.825	618.831
Resultado de equivalência patrimonial	(1.024.534)	(1.045.512)	(79.220)	(79.051)
Provisão para perdas de crédito esperadas	883	646	47.458	49.074
Remuneração baseada em ações	49.110	57.516	52.460	59.889
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	341.260	415.648	909.812	823.343
Rendimentos de aplicações financeiras	(174.530)	(172.286)	(387.040)	(373.620)
Valor justo dos instrumentos financeiros	(27.381)	115.859	(406)	140.243
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.806	(61.943)	(123.118)	(143.597)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(128.098)	(104.231)	(148.540)	(108.760)
Ganho na venda de terrenos	-	(5.504)	-	(13.345)
Baixa de mais-valia de investimentos	116.305	61.069	170	800
Provisão para perda de investimentos e propriedade para investimento	515	1.046	10.796	1.046
Outras provisões	10.363	1.677	36.807	31.758
	<u>165.778</u>	<u>92.350</u>	<u>1.910.592</u>	<u>1.851.047</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	(5.569)	(7.896)	(33.393)	(52.847)
Impostos e contribuições a recuperar	(12.048)	7.684	(41.585)	(21.450)
Depósitos judiciais	(15.082)	(1.092)	(23.796)	(20.523)
Outros ativos	31.994	172	(48.619)	(7.728)
	<u>(705)</u>	<u>(1.132)</u>	<u>(147.393)</u>	<u>(102.548)</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(5.685)	(3.576)	(4.238)	(908)
Impostos e contribuições a recolher	29.709	47.791	322.802	339.780
Receitas diferidas	676	411	(5.556)	(13.261)
Outros passivos	(9.010)	(36.933)	(24.974)	(47.152)
	<u>15.690</u>	<u>7.693</u>	<u>288.034</u>	<u>278.459</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(581)	(11.905)	(169.649)	(183.011)
PIS, COFINS e ISS	(29.838)	(26.711)	(155.356)	(164.037)
			-	
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>150.344</u>	<u>60.295</u>	<u>1.726.228</u>	<u>1.679.910</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(4.484)	(1.457)	(26.310)	(27.176)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(47.188)	(53.155)	(101.827)	(109.919)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos	(11.514)	(23.470)	(386.081)	(374.956)
Pagamentos para aquisição de participação societária	(14.241)	(78.400)	-	(78.400)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(64.867)	(102.175)	(2.284)	(1.348)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	77.527	334.945	172.416	1.342.199
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas	209.195	15.138	-	14.080
Emissão de empréstimos com partes relacionadas	(346.100)	(53.390)	-	-
Aplicações financeiras	1.166.968	(614.588)	1.622.730	(728.191)
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	436.497	1.566.565	85.134	51.494
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>1.401.793</u>	<u>990.013</u>	<u>1.363.778</u>	<u>87.783</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	3.164	55.764
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(450.122)	(72.287)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	(6.434)	(6.676)	(73.153)	(188.576)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	(6.601)	(5.178)	(859.818)	(795.190)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(302.194)	(400.308)	(708.404)	(518.176)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	(520.000)	(1.044.583)	(582.196)	(1.954.283)
Emissão de debêntures	-	1.200.000	625.000	3.700.000
Pagamento de custos de emissão de debêntures	(23)	(33.523)	(16.515)	(49.701)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(7.932)	(6.678)	(38.685)	(27.999)
Recompra de ações	-	-	(159.799)	(1.007.213)
Alienação de ações	6.919	7.995	6.919	7.995
Dividendos pagos aos acionistas controladores	(708.000)	(761.829)	(708.000)	(761.829)
Dividendos pagos de acionistas não controladores	-	-	(115.598)	(152.744)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(1.544.265)</u>	<u>(1.050.780)</u>	<u>(3.077.207)</u>	<u>(1.764.239)</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>7.872</u>	<u>(472)</u>	<u>12.799</u>	<u>3.454</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.173	3.645	47.771	44.317
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	11.045	3.173	60.570	47.771
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>7.872</u>	<u>(472)</u>	<u>12.799</u>	<u>3.454</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	321.382	305.610	3.069.454	2.947.482
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	(883)	(646)	(47.458)	(49.074)
Outras receitas	128.098	109.735	148.540	122.105
	<u>448.597</u>	<u>414.699</u>	<u>3.170.536</u>	<u>3.020.513</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(12.487)	(12.479)	(261.002)	(246.607)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(214.016)	(133.062)	(220.737)	(189.219)
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	222.094	269.158	2.688.797	2.584.687
Retenções:				
Depreciação e amortização	(159.048)	(125.930)	(634.825)	(618.831)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	63.046	143.228	2.053.972	1.965.856
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	1.024.534	1.045.512	79.220	79.051
Receitas financeiras	326.648	211.732	489.063	463.339
	<u>1.351.182</u>	<u>1.257.244</u>	<u>568.283</u>	<u>542.390</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>1.414.228</u>	<u>1.400.472</u>	<u>2.622.255</u>	<u>2.508.246</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	137.840	144.823	326.403	324.303
Remuneração direta	126.082	133.489	284.659	281.974
Benefícios	8.598	8.268	30.568	30.266
FGTS	3.160	3.066	11.176	12.063
Tributos	62.911	(12.667)	334.031	316.286
Federais	60.048	(15.914)	291.552	270.637
Municipais	2.863	3.247	42.479	45.649
Remuneração de capitais de terceiros	379.311	569.805	1.016.528	1.055.679
Aluguéis	-	-	5.706	7.417
Juros e outras despesas financeiras	<u>379.311</u>	<u>569.805</u>	<u>1.010.822</u>	<u>1.048.262</u>
Remuneração de capitais próprios	834.166	698.511	945.293	811.978
Dividendos	300.000	165.896	300.000	165.896
Lucros retidos	534.166	532.615	534.166	532.615
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	111.127	113.467
	<u>1.414.228</u>	<u>1.400.472</u>	<u>2.622.255</u>	<u>2.508.246</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”) possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá (“Canada Pension Plan Investment Board”), CPPIB Flamengo US LLC (“CPPIB Flamengo” e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, “CPPIB”), Renato Feitosa Rique (“Renato”), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (“Rique Empreendimentos”), Bali Fundo de Investimentos em Ações (“FIA Bali”), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. (“RLB” e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, “Rique”), Sierra Brazil 1 S.À R.L. (“SB 1”) e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À R.L. (“SSBH” e, em conjunto com SB 1, “Entidades Sierra”) e Cura Brazil S.À R.L. (“Cura”), que, em conjunto, possuem, em 31 de dezembro de 2025, ações representativas de 23,0% (26,1% em 31 de dezembro de 2024) do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 5 de março de 2023 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

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

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

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

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 9 de março de 2026 e autorizadas para arquivamento em 10 de março de 2026.

A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das suas políticas contábeis relevantes. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição são contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros na demonstração do resultado.

Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

2.4. IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.
--	--

2.5. IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas.

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS Accounting Standards novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais
IFRS 18	Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
IFRS 19	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto se indicado a seguir.

2.5.1. IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação.

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado
- apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras
- melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações

A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a entidade aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. A Companhia está avaliando as alterações introduzidas por essa norma, e espera que essas alterações tenham impactos sobre as demonstrações financeiras consolidadas a partir da sua adoção.

2.6. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme divulgado na nota explicativa nº 10. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual com outros detentores de voto da investida; (b) direitos decorrentes de acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial entre sócios no patrimônio líquido.

Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

Joint venture é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em sua coligada e em joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial, e não são consolidados.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada ou em joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou joint venture a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou joint venture é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da coligada ou joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da coligada ou joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a coligada ou joint venture são eliminados em proporção à participação na coligada ou joint venture.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma coligada ou joint venture é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da coligada ou joint venture.

As demonstrações financeiras da coligada ou joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou joint venture. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou joint venture sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou joint venture e o valor contábil, e reconhece a perda em "Participação em lucros de coligada e joint venture", na demonstração do resultado.

Ao perder a influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a joint venture, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou joint venture, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

2.8. Classificação circulante versus não circulante

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade.

- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado em até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.10. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.12. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente. Vide políticas contábeis na nota explicativa nº 2.22 - Reconhecimento de receitas.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

O Grupo mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros do Grupo ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a serem obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de “hedge” eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado, ou como derivativos designados como instrumentos de “hedge” em um “hedge” efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não são designados como instrumentos de “hedge” nas relações de “hedge” definidas pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de “hedge” eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 – Instrumentos Financeiros forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado, exceto pelos instrumentos financeiros derivativos.

(ii) Custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.13. Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de “hedge” nos casos de adoção da contabilidade de “hedge” (“hedge accounting”). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por “hedge”.

O valor justo do instrumento derivativo usado para fins de “hedge” está divulgado na nota explicativa nº 5. O valor justo total de um derivativo de “hedge” é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por “hedge” for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por “hedge” for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

A Companhia não possui contratos de derivativos designados como contabilidade de “hedge” (“hedge accounting”).

2.14. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

O ágio decorrente da aquisição de controladas é fundamentado em rentabilidade futura é registrado como ativo intangível.

2.15. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

2.16. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil que varia entre 21 e 64 anos.

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso de o proprietário construir uma propriedade para investimento, consideram-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão-de-obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

A Companhia e suas controladas classificam os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de leasing operacional.

Os custos referentes à recompra de ponto comercial são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme o prazo de locação do bem arrendado.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimentos são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

2.17. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela Administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de dez anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em “UGC - Unidade Geradora de Caixa”, exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na nota explicativa nº 11.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a “UGCs” são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta “UGC”, e subsequentemente na redução dos outros ativos desta “UGC”.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando o Grupo tem obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.19. Capital social

Custos diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, quando aplicável.

2.20. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

a) Remuneração baseada em ações

A Companhia opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia.

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (“vesting date”). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (“non-vesting”), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) Participação nos lucros

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada ("constructive obligation").

2.21. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquotas	
		Controladora e controladas	
		Lucro real	Lucro presumido
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo, que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de perspectivas consistentes de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

2.22. Reconhecimento de receitas

Serviços

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (“merchandising”) e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são reconhecidas quando (ou à medida em que) atende à uma obrigação de desempenho ao transferir o controle de um serviço para um cliente.

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) - Arrendamento, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com a tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.23. Dividendos

Os dividendos obrigatórios a serem distribuídos aos acionistas da Companhia são reconhecidos como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral e/ou Reunião do Conselho de Administração quando relacionados a dividendos intermediários e intercalares.

2.24. Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

2.25. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por Ação.

2.26. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

2.27. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

A Companhia classifica nas demonstrações dos fluxos de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos das operações das investidas/controladas como atividade de investimento, por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e dividendos representam retorno de seus investimentos.

3. JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

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

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Descrevemos abaixo as estimativas contábeis críticas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia divulga o valor justo de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na nota explicativa nº 11.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas notas explicativas nº 11 e 12.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no ano seguinte (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 8.

Realização de créditos fiscais diferidos

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Tais prejuízos não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em entidades distintas. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide nota explicativa nº 16.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide nota explicativa nº 14.

4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Alienação de investimento

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

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

Programa de recompra de ações

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

Emissão de debêntures

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

Nova operação de mídia publicitária em aeroportos

Em 13 de maio de 2025, a subsidiária Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda., em conjunto com a empresa NEOOH, ganhou um leilão para exploração de espaços de mídia publicitária em 17 aeroportos da AENA Brasil. Para exploração dessa operação, a Helloo e a NEOOH criaram uma empresa em que cada uma detém 50% de participação societária, denominada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda. e, a partir de julho de 2025, passaram a explorar os espaços publicitários objeto do referido leilão. Em 31 de dezembro de 2025, os resultados dessa nova operação estão registrados através da equivalência patrimonial da coligada NEOOH HELLO Mídia SPE Ltda.

Aquisição de investimento

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

Reestruturações societárias

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

Em dezembro de 2025, dando continuidade ao processo de reestruturação societária, as investidas BR Malls International Finance Ltd. e L5 Corporate LLC foram incorporadas pela Br Malls Participações S.A.. Adicionalmente, a LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. foi incorporada pela 2008 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

5.1. Fatores de riscos financeiros

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito.
- Risco de liquidez.
- Risco de mercado.
- Risco operacional.

Esta nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(i) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers.

Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador, o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável, que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia, tais como receitas de estacionamento e com prestação de serviços, tem risco de crédito muito baixo.

A Administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa nº 8. Todo o saldo de caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch), e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

(ii) Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamentos, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

Incluimos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
31 de dezembro de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	54.237	73.457	7.088	7.160	15.699	43.510	-
Fornecedores	22.758	22.758	22.758	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.435.427	3.373.781	141.800	135.988	270.177	2.578.032	247.784
Passivo de arrendamento	27.650	50.990	5.248	5.689	18.587	9.125	12.341
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	132.740	236.568	9.356	7.091	12.088	205.874	2.159
Total	2.675.289	3.760.031	188.727	155.928	316.551	2.836.541	262.284

Controladora							
31 de dezembro de 2024	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	59.351	85.493	6.468	6.501	14.164	50.628	7.732
Fornecedores	27.804	27.804	27.804	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.504	2.504	2.504	-	-	-	-
Debêntures	2.926.388	4.267.687	253.068	152.800	411.463	2.776.088	674.268
Passivo de arrendamento	35.463	60.792	4.841	5.346	13.960	21.397	15.248
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	3.209.893	4.878.933	299.629	178.249	465.574	3.222.060	713.421

Consolidado							
31 de dezembro de 2025	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 Meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	159.852	191.106	15.026	116.871	15.699	43.510	-
Fornecedores	85.869	85.869	85.869	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	17.887	17.887	3.384	-	14.503	-	-
Debêntures	5.675.500	10.138.037	375.026	351.830	642.058	4.045.854	4.723.269
CCIs	43.958	48.756	9.263	8.338	31.155	-	-
Passivo de arrendamento	220.368	386.414	22.556	17.889	37.382	65.191	243.396
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	132.740	236.568	9.356	7.091	12.088	205.874	2.159
Total	6.336.174	11.104.637	520.480	502.019	752.885	4.360.429	4.968.824

Consolidado							
31 de dezembro de 2024	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6-12 Meses	1-2 anos	2-5 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	422.390	497.056	182.792	124.782	131.122	50.628	7.732
Fornecedores	89.934	89.934	89.934	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	427.236	439.074	212.245	207.077	19.752	-	-
Debêntures	5.575.582	9.199.064	407.863	343.094	786.216	3.616.837	4.045.054
CCIs	647.052	674.906	615.789	9.163	18.810	31.144	-
Passivo de arrendamento	179.423	398.254	19.351	19.063	37.495	73.617	248.728
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	7.500.000	11.732.941	1.532.918	716.781	1.019.382	4.146.173	4.317.687

(iii) Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias podendo, em consequência, reduzir o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta é o aumento das taxas de juros e dos índices de preço, uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com o objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade, de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo.

a) Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

b) Risco de taxa de juros

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	788.520	1.771.348	2.597.157	3.559.156
Passivos financeiros (ii)	(2.542.549)	(3.051.510)	(6.203.434)	(7.341.617)
	<u>(1.754.029)</u>	<u>(1.280.162)</u>	<u>(3.606.277)</u>	<u>(3.782.461)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	-	-	-	-
Passivos financeiros	(132.740)	(158.383)	(132.740)	(158.383)
	<u>(132.740)</u>	<u>(158.383)</u>	<u>(132.740)</u>	<u>(158.383)</u>

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

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

Análise de sensibilidade de taxa de juros

De acordo com o CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados às características acima citadas.

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade, a projeção anual das variáveis de risco foi efetuada com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como saldo estimado dos empréstimos, financiamentos, CCIs e debêntures ao final do exercício atual. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível à mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas à TR.

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

Operação	Fator de risco	Valor contábil	Controladora		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	764.537	857.014	880.103	903.181
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.461.066)	(1.655.807)	(1.704.493)	(1.753.178)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(532.338)	(553.857)	(559.237)	(564.617)
Swap (debêntures)	Alta do CDI	(132.740)	(132.740)	(139.936)	(147.104)
		<u>(1.361.607)</u>	<u>(1.485.390)</u>	<u>(1.523.563)</u>	<u>(1.561.718)</u>
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Consolidado		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.244.060	2.534.865	2.607.556	2.680.243
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(4.833.494)	(5.477.728)	(5.638.787)	(5.799.847)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(532.338)	(553.857)	(559.237)	(564.617)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(132.740)	(132.740)	(139.936)	(147.104)
		<u>(3.254.512)</u>	<u>(3.629.460)</u>	<u>(3.730.404)</u>	<u>(3.831.325)</u>

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

Indexador	Cenário I Provável	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA/IBGE	4,04%	5,05%	6,06%
CDI	13,33%	16,66%	19,99%
IGP-DI/FGV	4,00%	5,00%	6,00%

Para cada um dos cenários anteriores, foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para o exercício de 2026.

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

c) Determinação do valor justo

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

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

Instrumentos	Controladora			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	57.398	52.730	63.595	56.403
Debêntures	2.474.010	2.318.682	2.978.653	2.709.173
Total de captações	2.531.408	2.371.412	3.042.248	2.765.576
Total custo de captações	(40.843)		(55.040)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(901)		(1.469)	
Total de captações, líquido	2.489.664		2.985.739	

Instrumentos	Consolidado			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	163.557	157.764	429.921	420.879
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	44.998	42.016	651.402	644.648
Debêntures	5.740.279	5.524.142	5.638.912	5.467.632
Total de captações	5.948.834	5.723.922	6.720.235	6.533.159
Total custo de captações	(67.861)		(76.730)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	-		6.061	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.663)		(4.542)	
Total de captações, líquido	5.879.310		6.645.024	

Hierarquia de valor justo

Os diferentes níveis e os seus respectivos instrumentos financeiros aplicáveis a Companhia foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos: Títulos e valores mobiliários - Fundos Imobiliários.
- Nível 2 - *inputs*, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços): Aplicações financeiras e Instrumentos financeiros derivativos.
- Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis): Títulos e valores mobiliários - Debêntures.

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo:

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e operações compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas às taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber

Os saldos de contas a receber têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

(i) Risco operacional

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias, de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado.

Não obstante, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria, de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da Diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado, assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

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

O quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.879.310	6.645.024
Obrigações por compra e venda de ativos	17.887	427.236
Total	5.897.197	7.072.260
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(60.570)	(47.771)
(-) Aplicações financeiras	(2.536.587)	(3.511.385)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	132.740	158.383
Dívida líquida (A)	3.432.780	3.671.487
Total do patrimônio líquido (B)	13.899.006	14.134.520
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	24,70%	25,98%

6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

- **Aluguel:** refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência.
- **Estacionamento:** refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- **Prestação de serviços, gastos corporativos e resultado financeiro ("Outros"):** compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros, bem como gastos da estrutura corporativa da Companhia e resultado financeiro.

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

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

Itens	Consolidado							
	31/12/2025				31/12/2024			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	1.952.114	589.640	317.352	2.859.106	1.882.180	550.110	307.558	2.739.848
Custo	(588.302)	(68.074)	(90.562)	(746.938)	(576.978)	(59.666)	(82.337)	(718.981)
Despesas operacionais	(47.458)	-	(645.047)	(692.505)	(49.074)	(127)	(655.019)	(704.220)
Outras receitas (despesas) operacionais	40.477	-	-	40.477	74.792	(821)	(16.565)	57.406
Equivalência patrimonial	79.220	-	-	79.220	79.051	-	-	79.051
Resultado financeiro, líquido	-	-	(521.759)	(521.759)	-	238	(585.161)	(584.923)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	1.436.051	521.566	(940.016)	1.017.601	1.409.971	489.734	4)	868.181

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários – CDBs	163.692	892.179	645.264	1.618.017
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	361.940	374.212	1.336.863	988.831
Letras financeiras e operações compromissadas	156.408	392.484	179.436	502.904
Títulos públicos	82.497	87.359	82.497	87.359
Fundos de investimento imobiliário - FII	4.660	15.940	98.399	121.003
Debêntures	-	-	84.646	87.205
Outras aplicações financeiras	8.278	6.001	109.482	106.066
	<u>777.475</u>	<u>1.768.175</u>	<u>2.536.587</u>	<u>3.511.385</u>
Circulante	694.978	1.680.816	2.369.444	3.321.334
Não circulante	82.497	87.359	167.143	190.051

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	-	27.962	-	51.392
Letras financeiras	101.275	58.083	237.528	164.546
Títulos públicos pós-fixados	84.527	39.625	744.239	228.928
CDBs	25.611	15.082	105.182	18.927
Fundos de Investimento	56.196	86.545	56.402	86.951
Outros	-	-	-	6
	<u>267.609</u>	<u>227.297</u>	<u>1.143.351</u>	<u>550.750</u>

Em 31 de dezembro de 2025, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 97% e 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 90% e 105% do CDI em 31 de dezembro de 2024) com liquidez diária e vencimento original até 2026. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") acrescido de 3,30%, ao ano, tanto em 31 de dezembro de 2025 quanto em 31 de dezembro de 2024, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia.

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

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis	73.282	64.925	653.045	620.517
Estacionamento	2.505	2.496	71.353	56.885
Prestação de serviços	12.257	13.183	73.905	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.658	1.393	25.644	28.831
Cotas condominiais	24.507	22.711	159.683	148.625
Outros	1.388	457	22.999	80.955
	<u>115.597</u>	<u>105.165</u>	<u>1.006.629</u>	<u>1.002.144</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguel linear	21.213	14.635	94.037	102.258
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")	(71.546)	(67.627)	(546.430)	(519.209)
	<u>65.264</u>	<u>52.173</u>	<u>554.236</u>	<u>585.193</u>
Circulante	48.039	42.355	473.676	492.367
Não circulante	17.225	9.818	80.560	92.826

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

Controladora	Saldo a vencer	31/12/2025				
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	32.726	2.491	1.543	1.517	35.005	73.282
Estacionamentos	2.505	-	-	-	-	2.505
Prestação de serviços	516	109	387	815	10.430	12.257
Taxa de Cessão de Direito de Uso	900	44	20	-	694	1.658
Cotas condominiais	699	67	407	994	22.340	24.507
Outros	403	39	29	74	843	1.388
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	37.749	2.750	2.386	3.400	69.312	115.597

Aluguel linear	21.213
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(71.546)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025	<u>65.264</u>

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

Aluguel linear	14.635
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(67.627)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024	<u>52.173</u>

		31/12/2025				
		Saldo vencido				
		< 90	91-180	181-360	>360	
Consolidado	Saldo a vencer	dias	dias	dias	dias	Total
Aluguéis	314.349	16.492	15.065	19.554	287.585	653.045
Estacionamentos	71.353	-	-	-	-	71.353
Prestação de serviços	37.518	3.513	4.019	4.225	24.630	73.905
Taxa de Cessão de Direito de Uso	3.121	813	450	987	20.273	25.644
Cotas condominiais	15.118	1.413	3.349	10.346	129.457	159.683
Outros	3.441	1.272	900	1.230	16.156	22.999
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	444.900	23.503	23.783	36.342	478.101	1.006.629
Aluguel linear						94.037
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(546.430)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025						554.236

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

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

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

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

Risco	% de provisão	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3,78%	3,75%
Vencidos até 90 dias	39,52%	37,13%
Vencidos entre 91 e 180 dias	65,79%	65,34%
Vencidos entre 181 e 360 dias	91,01%	90,62%
Vencidos há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento

As contas a receber de estacionamento são compostas por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para as contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros

A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros.

A movimentação do saldo da rubrica “Provisão para perdas de créditos esperadas” está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(67.627)	(73.098)	(519.209)	(544.553)
Efeito da combinação de negócios - Br Malls	-	-	-	-
Efeito de eventos de reestruturação societária e outras movimentações	(6.189)	-	(19.134)	(4.277)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shoppings	-	4.797	15.396	33.755
Baixa permanente de recebíveis	3.153	1.320	23.975	44.940
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(883)	(646)	(47.458)	(49.074)
Saldo final	<u>(71.546)</u>	<u>(67.627)</u>	<u>(546.430)</u>	<u>(519.209)</u>

8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings centers (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente pode haver contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Em 2025	-	13,47%
Em 2026	4,43%	13,59%
Em 2027	14,08%	16,10%
Após 2027	64,71%	47,58%
Prazo indeterminado (*)	16,78%	9,26%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

8.2. Outros saldos a receber

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

	Atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shoppings centers	Variação do CDI	168.377	122.299	223.281	222.702
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	13.025	21.266	36.364	45.744
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% ao ano	11.224	11.790	11.224	11.790
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos		93.754	85.316	93.754	85.316
Gastos com obras a serem reembolsadas por sócios		18.638	-	18.638	23.755
Valores a receber pela redução de capital (nota explicativa nº 23)		-	69.004	-	-
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)		421.898	54.803	-	-
Outros		68.518	41.680	128.801	92.341
Total		<u>795.434</u>	<u>406.158</u>	<u>512.062</u>	<u>481.648</u>
Circulante		167.569	242.443	226.646	244.456
Não circulante		627.865	163.715	285.416	237.192

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	91.533	58.593	216.913	176.362
PIS e COFINS	-	709	2.317	2.265
Outros	238	457	11.721	10.316
Total	<u>91.771</u>	<u>59.759</u>	<u>230.951</u>	<u>188.943</u>
Circulante	91.771	59.759	168.688	149.785
Não circulante	-	-	62.263	39.158

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	45.631	42.601
PIS e COFINS	8.033	7.314	29.185	37.217
ITBI	5.800	5.800	17.100	17.589
ISS	205	216	6.449	6.313
Outros	697	5.752	17.287	16.163
Total	<u>14.735</u>	<u>19.082</u>	<u>115.652</u>	<u>119.883</u>
Circulante	14.735	19.082	108.639	112.162
Não circulante	-	-	7.013	7.721

10. INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Controladora detinha participação direta nos seguintes shoppings centers:

Fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
<u>Controladora</u>		
ALLOS S.A.:		
Bangu Shopping	90,0	90,0
Boulevard BH	70,0	70,0
Loja C&A Grande Rio	100,0	100,0
Shopping Manauara	100,0	100,0
Shopping Parangaba	40,0	-
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	100,0	100,0

a) Sociedades controladas/coligadas

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são conforme segue:

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
<u>Controladas:</u>		
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	100,0	-
Acapurana Participações S.A.	-	52,4
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,0	100,0
AlsoGreen Serviços Ltda.	9,9	1,8
Aliansce Estacionamentos Ltda.	100,0	100,0
Allos Administradora 01 Ltda	100,0	100,0
Parque Shopping Maceió	50,0	50,0
Allos Empreendimentos 01 Ltda	-	100,0
Shopping Plaza Sul	-	9,9
Allos Empreendimentos 03 Ltda	100,0	-
Allos Empreendimentos 04 Ltda	100,0	-
Allos Empreendimentos 05 Ltda	100,0	-
Allostech Ltda.	99,8	95,0
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	100,0	100,0
AlsoGreen Serviços Ltda.	90,1	98,2
Altar Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
Leblon Eletropostos Ltda	46,0	-
Shopping Leblon	46,1	46,1
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	-	99,0
Shopping Parangaba	-	40,0
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Carioca Shopping	65,0	85,0
Administradora Carioca	-	85,0
Loja C&A - Carioca Shopping	65,0	85,0
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	40,0	40,0
Shopping Taboão	40,0	40,0
Eletropostos Manauara Ltda	100,0	-
Estacionamento SCP Bangu Shopping	98,2	98,2
Estacionamento SCP Boulevard Shopping Belo Horizonte	69,4	69,4
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	100,0	100,0
Shopping Parque Dom Pedro	15,7	15,7
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	60,5	60,5
Shopping Parque Dom Pedro	59,4	59,4
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100,0

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Nibal Participações S.A.	100,0	100,0
Shopping da Bahia	46,7	46,7
Loja C&A - Shopping da Bahia	77,5	77,5
Estacionamento SCP Shopping da Bahia	46,1	46,1
Norte Shopping Belém S.A.	100,0	100,0
Parque Shopping Belém	51,0	51,0
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,0	100,0
Shopping Metr�pole	99,5	99,5
Estacionamento SCP Shopping Metr�pole	96,7	96,7
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	14,0	14,0
Shopping Plaza Sul	20,0	20,1
Shopping Taboão	14,0	14,0
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,0	100,0
Shopping Plaza Sul	30,0	30,0
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,0	100,0
Franca Shopping	76,9	76,9
SCGR Empreend. e Particip. S.A.	100,0	100,0
Shopping Grande Rio	50,0	50,0
GR Parking Estacionamentos Ltda. - Administradora de estacionamento	50,0	50,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	38,0	38,0
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,0	100,0
Boulevard Shopping Belém	40,0	40,0
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	100,0	100,0
Passeio das �guas Shopping	90,0	90,0
Shopping Metr�pole	0,5	0,5
Estacionamento SCP Shopping Metr�pole	0,3	0,3
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Estacionamento SCP Shopping da Bahia	40,4	40,4
Hannover Consultoria e Negócios Ltda.	100,0	-
Estacionamento SCP Shopping da Bahia	2,0	2,0
Shopping da Bahia	2,0	2,0
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Shopping da Bahia	-	22,8
Shopping da Bahia	22,8	-
Shopping Taboão	38,0	38,0
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
Caxias Shopping	65,0	65,0
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,0	100,0
Boulevard Shopping Belém	40,0	39,9
BR Malls Participações S.A.	100,0	100,0
Amazonas Shopping Center	24,7	28,0
Campo Grande Parking Ltda.	65,3	65,3
Curitiba Parking	47,5	47,5
Estacionamento SCP Shopping Del Rey	48,3	48,3
Estacionamento SCP Norte Shopping	62,7	62,7
Estacionamento SCP Shopping Piracicaba	36,0	36,0
Estacionamento SCP Rio Anil Shopping	-	48,6
Estacionamento SCP Shopping Tamboré	97,0	97,0
NorteShopping	72,5	72,5
Plaza Niterói	100,0	100,0
Shopping ABC	1,3	1,3
Shopping Campo Grande	67,8	67,8
Shopping Center Piracicaba	36,9	36,9
Shopping Center Tamboré	100,0	100,0
Shopping Curitiba	49,0	49,0
Shopping Del Rey	35,0	35,0
Shopping Recife	30,8	30,8
Shopping Rio Anil	-	45,0

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Shopping São Bernardo	60,0	-
Shopping Tijuca	90,0	100,0
Shopping Villa Lobos	26,9	26,9
Shopping Villagio Caxias	35,5	35,5
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,0	98,0
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	-	48,6
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	98,0	98,0
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,9	-
Villa Lobos Parking Ltda.	26,9	26,9
Villa Lobos SCP	26,3	26,0
Villagio Caxias Parking	26,9	26,9
Allos Eletropostos Ltda	100,0	100,0
Br Agency Ltda	100,0	100,0
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Estação Centro de Convenções	100,0	100,0
BR Malls International Finance Ltd.	-	100,0
L5 Corporate LLC	-	100,0
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	-	57,2
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda.	100,0	100,0
Carrinhos Kids Ltda.	100,0	100,0
CG Participações Ltda.	100,0	100,0
Campo Grande Parking Ltda.	7,6	7,6
Estacionamento SCP Shopping Piracicaba	37,5	37,5
Loja Pernambucanas	100,0	-
Shopping Campo Grande	3,1	3,1
Shopping Center Piracicaba	38,5	38,5
Shopping Villa Lobos	5,0	5,0
Villa Lobos Parking Ltda.	5,0	5,0
Villa Lobos SCP	4,9	4,9
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio	100,0	100,0
Companhia Santa Cruz	100,0	100,0
Shopping Metrô Santa Cruz	100,0	100,0
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda.	100,0	100,0
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda.	100,0	100,0
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,0	100,0
Shopping Estação Cuiabá	75,0	75,0
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	72,8	72,8
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	100,0
Shopping São Bernardo	-	60,0
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	-	57,9
EDRJ113 Participações Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	100,0	100,0
Eletropostos Catuaí Londrina Ltda	93,0	-
Catuaí Shopping Londrina	93,0	93,0
Catuaí Shopping Maringá	100,0	100,0
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,0	60,0
Shopping Estação BH	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	96,9	96,9
Sociedade em cota de participação Catuaí Maringá Parking	96,0	96,0
Sociedade em cota de participação Catuaí Londrina Parking	89,3	89,3
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.	100,0	100,0
Mooca Plaza Shopping	60,0	60,0
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,2	58,2
Shopping Villagio Caxias	25,5	25,5
Villagio Caxias Parking	15,7	15,7
Trama Lab Ltda.	72,7	72,7
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,0	100,0

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda.	100,0	100,0
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,0	100,0
BR Gamer	100,0	100,0
BR Gamer MSC	100,0	100,0
Immersive Journey Serviços empresariais Ltda.	-	85,0
Jaguare Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,0	100,0
Lesbos Participações Ltda.	100,0	100,0
Consórcio Metrô Santa Cruz	97,0	97,0
Mídia Malls Comercializadora de Mídia	100,0	100,0
Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	100,0	100,0
BR Malls Digital Ltda	100,0	100,0
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda.	100,0	100,0
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0
Shopping Del Rey	45,0	45,0
Estacionamento SCP Shopping Del Rey	29,0	29,0
Sociedade Independência Imóveis	83,4	83,4
Shopping Independência	100,0	100,0
Sociedade em conta de participação Independência Parking	96,0	96,0
Trama Lab Ltda.	27,3	27,3
Uberlândia Empreendimentos	100,0	100,0
Shopping Uberlândia	21,0	21,0
Estacionamento SCP Uberlândia Shopping	18,5	18,5
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	42,8
Shopping Villa Lobos	18,7	18,7
Villa Lobos Parking Ltda.	18,7	18,7
Villa Lobos SCP	18,3	18,1

Sociedades coligadas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
BG Cayman Fund Limited	-	22,5
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,0	20,0
Shopping Campo Limpo	100,0	100,0
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	-	1,6
Via Parque Shopping	-	100,0
GDR 2012 Participações S.A.	16,3	16,3
Shopping Leblon	30,0	4,9
Leblon Eletropostos Ltda	30,0	-
Colina Shopping Center Ltda.	50,0	50,0
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda.	32,5	32,5
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	50,0	50,0
Shopping Villa Lobos	25,8	25,8
Villa Lobos Parking Ltda.	25,8	25,8
Villa Lobos SCP	25,0	25,0
Espírito Santo Malls S.A.	50,0	50,0
Shopping Vila Velha	100,0	100,0
Estacionamento SCP Shopping Vila Velha	97,0	97,0
GS Shopping Center S.A.	50,0	50,0
Goiânia Shopping	97,7	97,7
Goiânia Parking	95,9	95,9
Recife Parking Ltda.	32,5	32,5
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda.	32,5	32,5
JGP Desenvolvimento I FII Responsabilidade	38,2	38,2
Rio Design Leblon Shopping Center	100,0	100,0
Rio Design Leblon	100,0	100,0

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Investimentos - valor patrimonial	6.718.144	6.663.659	275.158	286.338
Mais-valia de ativos	8.006.318	8.106.235	220.118	229.760
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>14.766.032</u>	<u>14.811.464</u>	<u>604.106</u>	<u>624.928</u>

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

c) Movimentação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial do exercício	14.811.464	15.977.672	624.928	695.186
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	64.867	102.175	2.284	1.348
Redução de capital	(209.195)	(69.001)	-	(162)
Resultado de equivalência patrimonial	1.024.534	1.045.512	79.220	79.051
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(438.489)	(1.465.419)	(85.134)	(52.961)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
Cotas do Fundo JGP	-	78.400	-	78.400
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	72.656	-	-	-
2008 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	72.656	-	-	-
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque	(8.908)	(28.101)	(8.908)	(28.101)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	(70.308)	(47.452)	-	-
CDG Centro Comercial Ltda. (i)	(24.430)	-	-	-
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls	(159.799)	(1.007.213)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária BR Malls	-	448.112	-	-
Amortização de mais-valia	(96.464)	(72.256)	(10.811)	(4.561)
Baixa de mais-valia pelas vendas de participação em shoppings centers (i)	(116.305)	(61.069)	(170)	(800)
Provisão para perda de investimento	(515)	(1.046)	(515)	(1.046)
Efeito da reestruturação da participação societária da cisão da Center Shopping S.A.	-	-	-	(141.409)
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A.	(161.226)	(109.198)	-	-
Outros	5.494	20.348	3.212	(17)
Saldo final do exercício	<u>14.766.032</u>	<u>14.811.464</u>	<u>604.106</u>	<u>624.928</u>

- (i) As transações de compra, vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estão descritas na nota explicativa nº 4.

d) Dados sobre a participação

Controladora					
31/12/2025					
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Controladas e coligadas</u>					
Acapurana Participações S.A.	52,37%	-	-	6.475	3.391
Allos Administradora Ltda.	100,00%	180.108	180.108	28.592	28.592
Allos Empreendimentos 01 Ltda	100,00%	-	-	229	229
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	(11.386)	-	(22.352)	(22.350)
Aliansce Estacionamento Ltda.	99,99%	5.674	5.674	1.326	1.326
Allostech	95,00%	139.107	132.152	(14.071)	(13.368)
Alsogreen Serviços Ltda.	100,00%	1.823	1.823	1	1
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	562.048	562.048	42.851	42.851
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	-	-	7.310	7.310
Br Malls Participações S.A.	100,00%	2.948.742	2.948.742	559.874	559.874
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	232.058	232.034	23.386	23.384
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	180.589	180.571	22.693	22.691
Eletropostos Manauara	100,00%	566	566	246	246
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	100,00%	68.609	68.609	5.880	5.880
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	60,49%	302.908	183.229	20.616	12.471
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	-	-	149	149
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	-	-	1.235	618
Nibal Participações S.A.	99,99%	369.788	369.751	49.582	49.577
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	113.012	113.012	13.671	13.671
Pátio Boa Vista Shopping Ltda	100,00%	190.666	190.666	10.921	10.921
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	145.422	145.422	19.830	19.830
Pátio São Bernardo Shopping Ltda	100,00%	53.304	53.304	5.574	5.574
Pátio Uberlândia Shopping Ltda	100,00%	82.445	82.445	6.671	6.671
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	96.851	96.851	16.544	16.544
SCP Bangu	98,20%	1.186	1.165	10.996	10.798
SCP Belo Horizonte	69,41%	1.986	1.378	15.501	10.759
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.939	1.117	168	64
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	114.143	114.143	32.896	32.896
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	307.398	307.367	69.137	69.131
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	342.997	342.963	42.728	42.724
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	132.371	132.358	14.655	14.654
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	114.090	114.090	32.885	32.885
2008 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	41.179	41.179	2.966	2.966
Campo Limpo	20,00%	103.506	20.701	15.084	3.017
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	29	14	1.112	556
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	71.004	11.595	38.435	6.276
JGP Desenvolvimento FII	38,24%	217.226	83.067	4.510	1.725
Total controladas e coligadas			6.718.144		1.024.534

Consolidado					
31/12/2025					
Empresa	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
<u>Coligadas e joint ventures</u>					
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20,00%	103.505	20.701	38.560	7.712
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	29	14	1.112	556
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	71.004	11.595	38.435	6.276
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	340	170	338	169
JGP Desenvolvimento FII	38,24%	217.226	83.067	4.510	1.725
GS Shopping Center S.A.	50,00%	124.386	62.193	48.786	24.393
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	62.136	31.062	17.946	8.971
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	116.572	58.286	16.068	8.034
Outros	-	-	8.070	29.489	21.384
Total coligadas e joint ventures			275.158		79.220

Empresa	Controladora				
	31/12/2024				
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas e coligadas					
Acapurana Participações S.A.	52,37%	19.972	10.459	32.121	16.822
Allos Administradora Ltda.	100,00%	137.416	137.416	32.517	32.517
Allos Empreendimentos 01 Ltda.	100,00%	24.200	24.200	308	308
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	-	-	(16.404)	(16.402)
Aliansce Estacionamento Ltda.	99,99%	4.348	4.348	1.197	1.197
Alsogreen Serviços Ltda.	100,00%	1.843	1.843	(149)	(149)
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	546.087	546.087	38.277	38.277
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	121.226	121.214	12.020	12.019
Br Malls Participações S.A.	100,00%	3.329.540	3.329.540	504.635	504.635
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	297.402	297.372	18.404	18.402
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	2.914	2.914
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	181.998	181.980	20.941	20.939
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	100,00%	62.732	62.732	(10.180)	(10.180)
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	60,49%	282.712	171.012	4.721	2.856
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	24.759	24.759	414	414
Nibal Participações S.A.	99,99%	359.110	359.074	45.555	45.550
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	115.241	115.241	15.746	15.746
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	334.787	334.787	5.226	5.226
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	89.077	89.077	19.752	19.752
SCP Bangu	98,20%	1.326	1.302	10.797	10.603
SCP Belo Horizonte	69,41%	-	-	6.974	4.841
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.771	1.053	252	96
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	112.147	112.147	31.140	31.140
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	814.443	814.361	197.858	197.838
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	323.095	323.063	33.570	33.567
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	136.231	136.218	15.576	15.574
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	112.105	112.105	31.126	31.126
BG Cayman Fund Limited	22,50%	-	-	(1.341)	(302)
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	189	95	1.228	614
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	1,65%	207.025	8.935	10.119	1.548
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	59.840	9.772	31.113	5.081
JGP Desenvolvimento FII	38,24%	212.716	81.343	7.695	2.943
Total controladas e coligadas			<u>7.411.535</u>		<u>1.045.512</u>

Empresa	Consolidado				
	31/12/2024				
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e joint ventures					
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20,00%	105.125	21.025	36.025	7.205
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	189	95	1.228	614
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	1,65%	207.025	8.935	10.119	1.548
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	59.840	9.772	31.113	5.081
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	294	147	292	146
JGP Desenvolvimento FII	16,33%	498.120	81.343	18.022	2.943
GS Shopping Center S.A.	50,00%	126.032	63.016	47.310	23.655
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	58.994	29.491	15.323	7.660
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	138.198	69.099	16.916	8.458
Center Shopping S.A.	-	-	-	33.162	6.964
Outros	-	11.322	3.415	55.710	14.777
Total coligadas e joint ventures			<u>286.338</u>		<u>79.051</u>

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

Coligada	31/12/2025				
	Colina	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Sede	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Atividade operacional	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
<u>Ativo</u>					
Circulante	234	11.926	12.062	5.824	49.700
Não circulante	-	96.692	135.710	57.556	277.606
	<u>234</u>	<u>108.618</u>	<u>147.772</u>	<u>63.380</u>	<u>327.306</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	205	3.576	2.353	1.376	28.881
Não circulante	-	1.537	21.033	(132)	181.853
Patrimônio líquido	29	103.505	124.386	62.136	116.572
	<u>234</u>	<u>108.618</u>	<u>147.772</u>	<u>63.380</u>	<u>327.306</u>
<u>Resultado</u>					
Receita líquida	1.521	53.174	54.717	19.225	65.973
Custos de serviços	(33)	(7.285)	(9.066)	(4.124)	(38.065)
Despesas operacionais	(7)	(1.744)	8.504	4.659	12.280
Resultado financeiro líquido	(163)	570	1.253	303	(13.335)
Imposto de renda e contribuição social	(206)	(6.155)	(6.622)	(2.117)	(10.785)
Lucro líquido do exercício	<u>1.112</u>	<u>38.560</u>	<u>48.786</u>	<u>17.946</u>	<u>16.068</u>

	31/12/2024						
Coligada/Controladora em conjunto:	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping (i)
Sede:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
<u>Ativo</u>							
Circulante	391	66.320	14.102	11.566	3.340	50.766	-
Não circulante	-	291.154	94.851	137.479	56.479	103.936	-
	<u>391</u>	<u>357.474</u>	<u>108.953</u>	<u>149.045</u>	<u>59.819</u>	<u>154.702</u>	<u>-</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>							
Circulante	201	6.744	2.747	3.254	1.462	11.574	-
Não circulante	-	-	1.084	19.760	(638)	4.930	-
Patrimônio líquido	<u>190</u>	<u>350.730</u>	<u>105.122</u>	<u>126.031</u>	<u>58.995</u>	<u>138.198</u>	<u>-</u>
	<u>391</u>	<u>357.474</u>	<u>108.953</u>	<u>149.045</u>	<u>59.819</u>	<u>154.702</u>	<u>-</u>
<u>Resultado</u>							
Receita líquida	1.417	160.704	47.063	51.777	17.807	61.108	46.554
Custos de serviços	-	(4.836)	(6.726)	(53.586)	(13.152)	(65.203)	(14.330)
Despesas operacionais	(45)	(58.745)	(16)	54.236	17.966	22.918	8.170
Resultado financeiro líquido	(1)	(2.933)	1.216	670	301	1.047	1.217
Imposto de renda e contribuição social	<u>(145)</u>	<u>-</u>	<u>(5.513)</u>	<u>(5.786)</u>	<u>(2.119)</u>	<u>(5.803)</u>	<u>(8.452)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>1.226</u>	<u>94.190</u>	<u>36.024</u>	<u>47.311</u>	<u>20.803</u>	<u>14.067</u>	<u>33.159</u>

- (i) Conforme descrito na nota explicativa 4, em 31 de agosto de 2024 em função de uma reestruturação societária, a Center Shopping S.A. deixou de ser uma entidade coligada da Companhia. Os valores acima correspondem ao resultado da Center Shopping S.A. no período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2024.

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

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

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Br Malls Participações S.A.	28.050	25.156
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	13.040	10.545
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	10.777	30.474
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	15.444	17.163
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	5.264	5.096
Colina Shopping Center Ltda.	28	25
SCP Belo Horizonte	-	537
SCP Bangu	-	411
	<u>72.603</u>	<u>89.407</u>

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos (i)	6.591	6.591	70.566	70.566
Shoppings centers (ii)	851.104	745.270	20.311.100	20.629.574
Total de propriedades para investimento	<u>857.695</u>	<u>751.861</u>	<u>20.381.666</u>	<u>20.700.140</u>

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

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

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	20.976	10.434	(1.168)	30.242
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	2.494	(22.633)	-	(20.139)
<u>Baixas</u>				
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul	(28.731)	4.545	-	(24.186)
Venda de 10% do Shopping Bangu	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de terreno em Goiânia (GO)	(10.187)	-	-	(10.187)

	Controladora		
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia) Total
<u>Reclassificações</u>			
Terreno recebido pela incorporação da subsidiária Chopin	31.020	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	949.213	(231.656)	34.304
<u>Adições</u>			
Instalações e edificações	10.642	(12.231)	(1.091)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-
Outros	872	(1.651)	-
<u>Reclassificações</u>			
Incorporação Bazille/Parangaba (i)	137.443	(27.066)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.098.170	(273.688)	33.213

(i) As transações de reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão descritas na nota explicativa nº 4.

	Consolidado		
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia) Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.171.916	(2.539.987)	13.029.173
<u>Adições</u>			
Instalações e edificações	339.697	(218.173)	(205.467)
Direito de uso de ativos arrendados	3.308	(10.498)	-
Outros	35.259	(25.607)	-
<u>Baixas</u>			
Venda de 70% do Santana Parque Shopping	(174.592)	27.598	(27.467)
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul	(28.731)	4.530	715
Venda de 60% do Shopping Jardim Sul	(332.460)	155.656	(166.354)
Venda de 50% do Top Shopping	(322.562)	90.283	92.492
Venda de 10% do Shopping Villagio Caxias	(12.500)	5.852	(18.147)
Venda de 6% do Shopping São Luis	(14.543)	3.930	(6.836)
Venda de 10% do Shopping Bangu	(25.439)	3.961	(4.178)
Venda de 15% do Shopping Carioca	(35.252)	6.161	(16.876)
Venda de terreno em Goiânia	(10.187)	-	-
Venda de terreno em Maceió	(908)	-	-
Venda do terreno em Recife	(49)	-	(622)
Venda de 5% do Rio Anil Shopping	(16.861)	6.783	(5.179)
Venda de 8,82% do Shopping São Luis	(20.883)	5.762	(8.885)
<u>Outras movimentações</u>			
Efeito da cisão Parque Shopping Maceió S.A.	19.278	(3.584)	-
Efeito da cisão do Fundo Parque D. Pedro Shopping Center	(54.190)	6.247	(177.955)
Efeito da cisão do FII Shopping Parque D. Pedro	(8.585)	1.019	-
Efeito da cisão da Center Shopping S.A.	71.061	(24.194)	137.210
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.582.777	(2.504.261)	12.621.624

	Consolidado			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (amortizações de mais-valia)	
Adições				
Instalações e edificações	361.710	(239.698)	(213.316)	(91.304)
Direito de uso de ativos arrendados	5.124	(10.700)	-	(5.576)
Aquisição do Shopping Brasília (i)	116.653	(48.699)	108.623	176.577
Outros	10.130	(5.966)	-	4.164
Baixas				
Venda de 9,9% do Shopping Plaza Sul (i)	(34.308)	12.112	(31.685)	(53.881)
Venda de 45% do Shopping Rio Anil (i)	(151.648)	61.540	(46.595)	(136.703)
Venda de 10% do Shopping Tijuca (i)	(41.611)	15.665	(124.171)	(150.117)
Venda de 20% do Shopping Carioca (i)	(48.070)	8.779	(22.343)	(61.634)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>10.800.757</u>	<u>(2.711.228)</u>	<u>12.292.137</u>	<u>20.381.666</u>

- (i) As transações de compra, vendas de empresas e ativos, bem como reestruturações societárias ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estão descritas na nota explicativa nº 4.

Valor justo das propriedades

O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 7,25% e 11,75% de “Discount Rate” e intervalo de 7,00% e 11,50% de “Exit yield” para a avaliação de 31 de dezembro de 2025 (7,25% e 10,75% de “Discount Rate” e intervalo de 7,00% e 10,50% de “Exit yield” para a avaliação de 31 de dezembro de 2024).

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) é de R\$32.208.683 em 31 de dezembro de 2025 (R\$31.210.322 em 31 de dezembro de 2024).

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento.

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		31/12/2025				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	41.915	(1.966)	39.949	(28.135)	11.814
Software	5 anos	246.276	47.188	293.464	(173.456)	120.008
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		296.503	45.222	341.725	(201.591)	140.134

		Controladora				
		31/12/2024				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de						
Transferência do Direito		1.116	-	1.116	-	1.116
de Construir (UTDC)	Indefinida					
Direito de uso	5 anos	41.915	-	41.915	(23.767)	18.148
Software	5 anos	193.120	53.155	246.275	(132.529)	113.746
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		243.347	53.155	296.502	(156.296)	140.206

		Consolidado				
		31/12/2025				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas						
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	(11.702)	-	-	-
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	20.552	-	20.552	-	20.552
Companhia Santa Cruz	Indefinida	65.497	-	65.497	-	65.497
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	15.112	-	15.112	-	15.112
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	10.727	-	10.727	-	10.727
CG Participações Ltda.	Indefinida	2.907	-	2.907	-	2.907
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida	14.230	-	14.230	-	14.230
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(447)	-
Direito de uso	5 anos	77.003	214	77.217	(57.293)	19.924
Direito de uso oriundo das empresas investidas LA BSB e 2008 Empreendimentos (Nota explicativa nº 4.)	25 anos	-	20.000	20.000	(13.089)	6.911
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(15.199)	25.629
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	954.199	99.924	1.054.123	(643.637)	410.486
		1.418.104	108.436	1.526.540	(729.665)	796.875

			Consolidado			
			31/12/2024			
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	-	11.702	-	11.702
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	20.552	-	20.552	-	20.552
Companhia Santa Cruz	Indefinida	65.497	-	65.497	-	65.497
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	15.112	-	15.112	-	15.112
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	10.727	-	10.727	-	10.727
CG Participações Ltda.	Indefinida	2.907	-	2.907	-	2.907
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida	14.230	-	14.230	-	14.230
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(335)	112
Direito de uso	5 anos	71.468	5.535	77.003	(45.048)	31.955
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(13.700)	27.128
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	844.280	109.919	954.199	(532.051)	422.148
		1.302.650	115.454	1.418.104	(591.134)	826.970

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperável desses ativos anualmente, por meio de teste de redução ao valor recuperável (“impairment”) ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings e negócios acima listados, cujas premissas estão descritas na nota explicativa nº 11. Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear, com base nos prazos indicados na tabela acima.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, como resultado de sua avaliação, a Companhia provisionou para perda o valor total de R\$10.281.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/12/2025	31/12/2024
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	57.398	63.595
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	100.396
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	532.338	508.910
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-	242.712
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-	274.892
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	328.742	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.838	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	363.370	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	389.690	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.606	480.396
(=) Subtotal						<u>2.531.408</u>	<u>3.042.248</u>
(-) Custo de estruturação – Controladora						(40.843)	(55.040)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(901)	(1.469)
Total Controladora						<u>2.489.664</u>	<u>2.985.739</u>
Circulante						68.323	152.296
Não circulante						2.421.341	2.833.443

Data inicial	Empresa	Instrumento	Consolidado		Vencimento	31/12/2025	31/12/2024
			Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)			
Jun/2011	Sierra Investimentos	Financiamento - Banco Santander	200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	-	19.804
Jan/2013	Tarsila	CRI - Gaia Securitizadora	87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	-	11.814
Dez/2013	Br Malls S.A.	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	-	581.517
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	57.398	63.595
Mai/2016 (b)	Br Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	-	62.405
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	44.998	58.071
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	100.396
Abr/2020	Br Malls S.A.	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	-	136.069
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	106.159	210.453
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	532.338	508.910
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	-	242.712
Mar/2022 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	-	274.892
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	328.742	325.325
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.838	298.680
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	363.370	360.676
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	389.690	386.666
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.606	480.396
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	677.158	666.419
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.962.738	1.931.435
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 1ª série	156.533	98% CDI	Jan/2030	156.872	-
Jan/2025 (c)	Br Malls S.A.	Debênture XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.501	-
(=) Subtotal						5.948.834	6.720.235
(-) Custo de estruturação - Controladas						(67.861)	(76.730)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.663)	(4.542)
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						-	6.061
Total Consolidado						5.879.310	6.645.024
Circulante						325.357	1.123.404
Não circulante						5.553.953	5.521.620

(a) Em 14 de fevereiro de 2025, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples no montante de R\$526.408.

- (b) Em 27 de maio de 2025, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture V no montante de R\$58.271.
- (c) Em 30 de janeiro de 2025, a controlada Br Malls concluiu sua 12ª emissão de CRI, com garantia adicional fidejussória outorgada pela Companhia, no valor total de R\$625.000. A Emissão foi realizada em 2 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$156.533, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (ii) 2ª série no valor R\$468.467 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 100% da Taxa DI. Sobre essa dívida existem “financial covenants”.

Cláusulas restritivas (“Covenants”)

A Companhia possui cláusulas restritivas financeiras, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas. As cláusulas restritivas financeiras exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo, ou caso não seja atendido o item (a), então de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo:

- (a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes.
- (b.1) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes.

Adicionalmente, a Companhia possui cláusulas restritivas não financeiras as quais são monitoradas pela Administração. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Garantias

Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de ações ou cotas de shopping, hipoteca de shopping, alienação fiduciária de ações da própria controlada, sobejo de CRI e fiança da Companhia.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à Debêntures XII no valor de R\$415.000, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,62%. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$91.888 (R\$88.923 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Adicionalmente, no dia 15 de abril de 2024, a Companhia celebrou um contrato de “Swap” para a 3ª série de debêntures no valor de R\$469.579. Esse contrato tem o mesmo prazo de operação de debêntures e vence em sete anos. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 0,46% a.a. e como ponta ativa juros prefixados correspondentes de 11,67% a.a. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$40.852 (R\$69.460 em 31 de dezembro de 2024), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2025, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em um ganho líquido de R\$12.857 (perda líquida de R\$107.387 no exercício findo de 31 de dezembro de 2024).

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

Cronograma de amortização

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
2025	-	164.704	-	1.143.955
2026	81.053	107.290	343.835	234.212
2027	31.105	109.360	60.742	148.034
2028	878.647	987.926	878.647	997.626
De 2029 a 2034	1.540.603	1.672.968	4.665.610	4.196.408
	<u>2.531.408</u>	<u>3.042.248</u>	<u>5.948.834</u>	<u>6.720.235</u>

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

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	<u>2.863.600</u>	<u>5.678.931</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	6.668	71.962
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	90.225
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	405.089	614.456
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(5.178)	(351.467)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(443.723)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(1.044.583)	(1.954.283)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.676)	(95.595)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(92.981)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(400.308)	(518.176)
(+) Emissão de debêntures	1.200.000	3.700.000
(-) Custo de estruturação	(33.523)	(49.701)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(16.204)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	650	11.580
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2024	<u>2.985.739</u>	<u>6.645.024</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	6.837	40.680
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	19.405
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	331.772	792.422
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(6.601)	(261.131)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(598.687)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(520.000)	(582.196)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.434)	(45.913)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(27.240)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(302.194)	(708.404)
(+) Emissão de debêntures	-	625.000
(-) Custo de estruturação	(23)	(16.515)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(6.059)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	568	2.924
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2025	<u>2.489.664</u>	<u>5.879.310</u>

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS (CONSOLIDADO)

A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A Administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

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

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tributária	156.696	149.074	163.618	160.324
Cível	33.449	17.147	83.691	74.728
Trabalhista	820	1.052	7.319	6.496
Bloqueio judicial	1.512	1.746	-	-
Total	<u>192.477</u>	<u>169.019</u>	<u>254.628</u>	<u>241.548</u>

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

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis (i)	97.340	9.022	(13.766)	92.596
Outros processos tributários (ii)	62.984	14.491	(6.453)	71.022
Cível (iii)	74.728	41.286	(32.323)	83.691
Trabalhista	6.496	2.581	(1.758)	7.319
	<u>241.548</u>	<u>67.380</u>	<u>(54.300)</u>	<u>254.628</u>

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

- (i) A variação durante o ano de 2025, está representada pelas adições por atualização monetária, bem como pelas baixas de processos encerrados. A liquidação dos passivos tributários estava substancialmente depositada em juízo/ou garantida por terceiros.

- (ii) O aumento da provisão para contingências tributárias está relacionado principalmente a um acordo celebrado pela Companhia e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), em 8 de agosto de 2025, com o objetivo de extinguir a cobrança decorrente dos autos de infração de IRPJ e CSLL sobre aproveitamento fiscal de ágio em incorporação de empresas, no valor de R\$42.000. O acordo inclui parcelamento que contempla reduções de até 65% sobre multa, juros e encargos legais, além da amortização parcial mediante utilização de prejuízos fiscais. Dessa forma, após todas as deduções legais, o saldo de R\$10.290 será pago até julho de 2026.
- (iii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram provisionados para perda de processos cíveis o valor total de R\$41.286, dos quais R\$29.473 estão relacionados a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis e ações indenizatórias. Além disso, foram provisionados R\$6.456 de atualizações monetárias e R\$5.357 de outras discussões cíveis. Adicionalmente, entre as baixas do exercício, as principais reduções estão relacionadas revisão de provisão por mudança de prognóstico de perda, no valor de R\$18.986, além de outras baixas por encerramento de discussões que totalizam R\$13.337.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Bloqueio judicial	1.746	310	(544)	1.512
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.465	5.922	(7.226)	56.161
Outros processos tributários	91.609	15.309	(6.383)	100.535
Cível	17.147	20.216	(3.914)	33.449
Trabalhista	1.052	566	(798)	820
	<u>169.019</u>	<u>42.323</u>	<u>(18.865)</u>	<u>192.477</u>
Movimentação dos depósitos judiciais	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Bloqueio judicial	1.762	165	(181)	1.746
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.614	1.535	(1.684)	57.465
Outros processos tributários	70.905	22.176	(1.472)	91.609
Cível	16.323	5.508	(4.684)	17.147
Trabalhista	2.580	336	(1.864)	1.052
	<u>149.184</u>	<u>29.720</u>	<u>(9.885)</u>	<u>169.019</u>

Das adições dos depósitos judiciais registradas no ano de 2025, o valor de R\$20.445 é decorrente a atualizações monetárias e R\$ 21.878 referentes a novos depósitos realizados no exercício, sendo o principal valor vinculado a uma ação de consignação em pagamento no valor de R\$12.969, relacionado a contrato com terceiros. Adicionalmente, as baixas representam a liquidação de ações que foram encerradas nesse mesmo período.

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

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

	31/12/2025	31/12/2024
Tributárias	996.290	995.244
Cíveis	65.565	54.456
Trabalhistas	14.554	7.161
Total	<u>1.076.409</u>	<u>1.056.861</u>

Principais causas tributárias:

- (a) Auto de infração que questiona a isenção tributária dos Fundos de Investimento do Shopping Parque D. Pedro. O valor total em discussão é de R\$571.192 (R\$615.829 em 31 de dezembro de 2024), sendo que o impacto máximo para a Companhia ponderado sua participação indireta, é de R\$320.366 (R\$301.733 em 31 de dezembro de 2024). No dia 10 de outubro de 2024, a subsidiária Sierra Investimentos e os respectivos fundos, obtiveram êxito no julgamento no CARF, sobre o qual a Receita Federal apresentou recurso. A Companhia aguarda o julgamento.
- (b) Auto de infração da Receita Federal cobrando IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, por suposta omissão de receita no ano de 2014 na controlada Matisse Participações S.A., a qual foi sucedida por incorporação pela Boulevard Belém S.A., no valor de R\$11.574 (R\$10.219 em 31 de dezembro de 2024).
- (c) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL do ano de 2010 suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$38.093 (R\$35.511 em 31 de dezembro de 2024).
- (d) Auto de infração, no valor de R\$45.655 (R\$38.972 em 31 de dezembro de 2024), lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Br Malls Participações S.A. durante o período de 2016 e 2018. Durante o exercício de 2025, o referido auto de infração foi julgado na esfera administrativa de forma desfavorável à Br Malls, que apresentou recurso e aguarda julgamento.
- (e) ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A. O valor da causa estimado é de R\$18.173 (R\$16.119 em 31 de dezembro de 2024).
- (f) Auto de Infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no valor de R\$50.449 (R\$46.283 em 31 de dezembro de 2024), o qual questiona a suposta não tributação de IRPJ, CSSL, PIS e COFINS, sobre os resultados de aluguéis de shopping administrado por entidade então incorporada pela subsidiária Cezanne no ano de 2010.
- (g) Ação ordinária originada do Auto de infração lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Brmalls Administração e Comercialização 01 Ltda durante o período de 2014 a 2018. O valor atualizado da discussão é de R\$13.343 (R\$11.330 em 31 de dezembro de 2024).
- (h) ITBI incidente sobre a incorporação da ECISA – Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. pela Br Malls Participações S.A., em razão da transferência da propriedade dos imóveis que compõem o Shopping Del Rey, em Belo Horizonte. Em junho de 2025, foi proferida decisão administrativa desfavorável. Em julho de 2025, a Companhia apresentou recurso e aguarda o respectivo julgamento. O valor atualizado da discussão é de R\$18.800.
- (i) Auto de infração lavrado contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017 em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa em 31 de dezembro de 2024, é de R\$50.436. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia liquidou integralmente essa cobrança mediante a utilização de saldo de prejuízos fiscais, considerando um programa de regularidade de débitos fiscais da PGFN e Receita Federal.
- (j) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL dos anos de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado do ágio de incorporação das empresas Lycia e Dylpar. Em 31 de dezembro de 2024, o valor estimado da causa é de R\$40.618. Durante o exercício de 2025, a referida cobrança foi objeto de parcelamento em programa de regularização fiscal da PGFN e Receita Federal, conforme descrito acima no detalhamento das contingências tributárias.

Principais discussões cíveis:

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como rés, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA E VENDA DE ATIVOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES**15.1. Obrigações por compra e venda de ativos (consolidado)**

Entidade adquirida	Descrição	Taxa contratada	Vencimento	Saldo em 31 de dezembro de	
				2025	2024
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	CDI	9 de outubro de 2025	-	373.013
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	CDI	7 de abril de 2025	-	30.605
	Outros			17.887	23.618
	Total			17.887	427.236
	Circulante			3.384	407.484
	Não circulante			14.503	19.752

15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações trabalhistas	44.769	43.442	145.464	138.949
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.329	9.922	9.329	9.922
Obrigações com a manutenção de bens tombados do Shopping Bangu	4.742	4.742	4.742	4.742
Valores a repassar para condomínios	19	1.332	4.385	16.536
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	852	591	7.159	6.770
Adiantamento por venda de ativos de acionista não controlador	-	-	56.715	-
Redução de capital a pagar de acionista não controlador (nota explicativa nº 23)	-	-	-	62.759
Outros	30.084	16.794	63.376	53.403
	89.795	76.823	291.170	293.081
Circulante	66.363	51.839	283.130	284.100
Não circulante	23.432	24.984	8.040	8.981

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**(i) Ativos e passivos fiscais diferidos**

A Companhia, com base em seus estudos de projeções financeiras para os próximos 10 anos, reconheceu créditos tributários referentes ao prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, e sobre as diferenças temporárias.

A Companhia vem adotando medidas que entende como suficientes para propiciar o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

A Companhia revisou suas projeções de lucro tributário em 31 de dezembro de 2025 e concluiu não haver necessidade de provisão para redução ao valor realizável sobre o saldo registrado.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos				
Avaliação a valor justo de “swap”	44.277	53.850	44.277	53.850
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	13.064	11.924	97.185	87.695
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	169.968	168.476	286.395	295.671
Programa de Incentivo de Longo Prazo	27.523	20.987	27.523	20.987
Avaliação a valor justo de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	191
Outros	43.570	30.320	64.579	50.184
	<u>298.402</u>	<u>285.557</u>	<u>519.959</u>	<u>508.578</u>
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(36.345)	(17.496)	(83.115)	(58.699)
Mais valia de propriedades para investimento	-	-	(3.294.676)	(3.404.741)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	(7.212)	(4.976)	(20.904)	(15.549)
Capitalização de juros	(2.772)	(2.431)	(13.644)	(14.275)
Amortização do ágio rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(261.161)	(285.049)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(34.079)	(28.154)	(44.509)	(34.115)
	<u>(1.536.177)</u>	<u>(1.508.826)</u>	<u>(5.162.053)</u>	<u>(5.256.472)</u>
Total líquido	<u>(1.237.775)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.642.094)</u>	<u>(4.747.894)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	-	7.511
Posição passiva, líquida	(1.237.775)	(1.223.269)	(4.642.094)	(4.755.405)

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

A movimentação dos impostos diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(1.223.269)	(1.285.212)	(4.747.894)	(4.839.828)
Outros eventos societários	(700)	-	(17.318)	(51.663)
Constituição (reversão) de imposto de renda e contribuição social diferidos	(13.806)	61.943	123.118	143.597
Saldo final	<u>(1.237.775)</u>	<u>(1.223.269)</u>	<u>(4.642.094)</u>	<u>(4.747.894)</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	-	-	484
2026	6.260	7.595	6.504	17.045
2027	11.143	9.641	22.495	24.232
2028	17.673	15.623	36.285	38.539
2029	28.559	25.559	46.251	49.043
2030-2034	234.767	227.139	408.424	379.235
	<u>298.402</u>	<u>285.557</u>	<u>519.959</u>	<u>508.578</u>

(ii) Conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	847.877	636.568	1.017.601	868.181
Alíquota nominal combinada de imposto - entidades no regime do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada	<u>(288.278)</u>	<u>(216.433)</u>	<u>(345.984)</u>	<u>(295.182)</u>
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	348.342	355.474	26.935	26.877
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	20.064	(23.408)	52.019	20.740
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(62.933)	(48.116)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no exercício	-	9.161	(22.666)	(53.064)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FII's	(6.251)	(438)	17.776	45.347
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	195.068	188.671
Despesas não dedutíveis	(2.240)	(7.548)	(8.656)	314
Outras (adições) exclusões	<u>(22.415)</u>	<u>(6.749)</u>	<u>13.200</u>	<u>10.094</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(13.711)</u>	<u>61.943</u>	<u>(72.308)</u>	<u>(56.203)</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	95	-	(195.426)	(199.800)
Diferido	<u>(13.806)</u>	<u>61.943</u>	<u>123.118</u>	<u>143.597</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>(13.711)</u>	<u>61.943</u>	<u>(72.308)</u>	<u>(56.203)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	1,62%	9,73%	7,11%	6,47%

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$15.092.136 (R\$15.092.136 em 31 de dezembro de 2024), representado por 504.190.947 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (542.936.909 em 31 de dezembro de 2024).

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

b) Gastos com emissão de ações

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

c) Ações em tesouraria

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, ações de sua própria emissão pelo valor de R\$159.799.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a quantidade de ações em tesouraria é de 5.010.167 ações e de 36.230.548 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,92 (R\$21,42 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), a um custo mínimo de R\$17,72 (R\$18,05 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R\$28,37 (R\$18,05 em 31 de dezembro de 2024). Os valores informados nesse parágrafo estão apresentados em reais - R\$.

d) Reservas de lucros

Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido de cada exercício, antes de qualquer outra destinação, e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital. A reserva legal tem por objetivo assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada na compensação de prejuízos ou aumento de capital, não podendo ser distribuída a título de dividendos. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo da reserva legal é de R\$276.994.

Reserva para investimentos

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

e) Ajuste de avaliação patrimonial

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

f) Participação de acionistas não controladores

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

Patrimônio líquido	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	121.024	112.765
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	548.319	562.471
Outros	83.218	94.392
	<u>752.561</u>	<u>769.628</u>

Resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	41.160	37.602
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	-	2.486
Outros	69.967	73.379
	<u>111.127</u>	<u>113.467</u>

O FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center, distribuíram aos acionistas não controladores o valor total de rendimentos de R\$44.551 (R\$55.107 em 31 de dezembro de 2024).

- ii) Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro em 31 de dezembro de 2025:

	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%) 31/12/2025
Balanço patrimonial	
Ativo circulante	115.959
Ativo não circulante	308.407
Passivo circulante	75.372
Passivo não circulante	42.682
Patrimônio líquido	306.312
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	121.024
Resultado e dividendos pagos	31/12/2025
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	148.183
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	132.412
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	41.160
Dividendos pagos	44.551

g) Resultado por ação

- i) Lucro líquido básico por ação

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

Resultado básico por ação	31/12/2025 Ordinárias	31/12/2024 Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	834.166	698.511
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	531.791	564.679
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	<u>(25.774)</u>	<u>(22.246)</u>
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	<u>506.017</u>	<u>542.433</u>
Lucro líquido básico por ação	<u>1,6485</u>	<u>1,2877</u>

ii) Lucro líquido diluído por ação

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado diluído por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	834.166	698.511
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	532.954	565.244
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(25.774)	(22.246)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	507.180	542.998
Lucro diluído por ação	1,6447	1,2864

h) Dividendos mínimos obrigatórios

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração da Companhia irá propor a distribuição de dividendos no valor de R\$300.000, segundo os critérios legais estabelecidos na Lei 6.404/76, como pode ser observado na tabela abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	834.166	698.511
(-) Reserva legal	(41.708)	(34.926)
Lucro básico para determinação dos dividendos	792.458	663.585
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(198.115)	(165.896)
Dividendos e juros sobre o capital próprio imputados ao dividendo mínimo obrigatório:		
Dividendos intercalares	(249.000)	(49.427)
Juros sobre o capital próprio	(51.000)	(55.951)
Dividendo mínimo anual	-	(60.518)
Dividendos totais pagos e/ou a pagar no exercício	(300.000)	(165.896)
Destinação para reserva para Investimentos	492.458	497.689

i) Dividendos aprovados e distribuídos

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

Data das aprovações	Data dos pagamentos	Juros sobre o capital próprio	Dividendos	Total
14 de março de 2025	Abril, maio e junho de 2025	102.000	51.000	153.000
11 de junho de 2025	Julho, agosto e setembro de 2025	-	153.000	153.000
15 de setembro de 2025	Outubro, novembro e dezembro de 2025	51.000	102.000	153.000
12 de novembro de 2025	Dezembro de 2025	-	96.000	96.000
16 de dezembro de 2025	Janeiro, fevereiro e março de 2026	-	438.000	438.000

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	223.393	198.164	2.055.493	1.973.209
Receita de serviços	72.536	76.194	341.541	329.946
Cessão de direito de uso	1.695	1.536	26.388	27.592
Estacionamento	23.758	29.208	634.500	598.008
Outros	-	508	11.532	18.727
Impostos e contribuições e outras deduções	(24.953)	(24.520)	(210.348)	(207.634)
Total	<u>296.429</u>	<u>281.090</u>	<u>2.859.106</u>	<u>2.739.848</u>

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Depreciação e amortização de propriedades	(14.973)	(13.367)	(459.233)	(451.396)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(1.084)	(1.084)	(10.899)	(10.498)
Amortização de mais-valia de ativos	(96.464)	(72.256)	(10.811)	(4.561)
Custo de serviços prestados	(4.311)	(2.877)	(90.563)	(74.480)
Gastos com imóveis alugados	(3.363)	(4.287)	(62.058)	(69.553)
Custo de estacionamento	(1.650)	(1.691)	(68.074)	(59.664)
Custos operacionais de shoppings	(3.163)	(3.624)	(45.300)	(48.829)
Total	<u>(125.008)</u>	<u>(99.186)</u>	<u>(746.938)</u>	<u>(718.981)</u>

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesa com pessoal	(162.088)	(169.578)	(377.632)	(376.515)
Serviços profissionais	(50.882)	(36.350)	(80.758)	(77.368)
Despesas com ocupação	(404)	(376)	(2.146)	(2.722)
Depreciação e amortização	(46.527)	(39.223)	(150.353)	(146.769)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	-	(3.529)	(5.607)
Despesas de utilidades e serviços	(438)	(360)	(1.618)	(1.888)
Despesas legais e tributárias	(966)	(1.079)	(3.234)	(8.008)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas (nota explicativa nº 8)	(883)	(646)	(47.458)	(49.074)
Outras despesas administrativas	(11.612)	(11.880)	(25.777)	(36.269)
Total	<u>(273.800)</u>	<u>(259.492)</u>	<u>(692.505)</u>	<u>(704.220)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CCI e debêntures	(324.388)	(381.329)	(827.101)	(726.485)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	(107.387)	-	(107.387)
Custo de estruturação de dívida	(14.221)	(30.428)	(25.406)	(50.158)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	(4.691)	(25.237)	(29.075)
Outras despesas financeiras	(40.702)	(45.970)	(133.078)	(135.157)
	<u>(379.311)</u>	<u>(569.805)</u>	<u>(1.010.822)</u>	<u>(1.048.262)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	174.530	172.286	387.040	373.620
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	12.857	-	12.857	-
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	1.738	-	-	-
Variações monetárias ativas	3.483	3.263	19.509	8.801
Atualização, multa e juros de contas a receber	2.487	1.364	21.520	22.507
Outras receitas financeiras	131.553	34.819	48.137	58.411
	<u>326.648</u>	<u>211.732</u>	<u>489.063</u>	<u>463.339</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(52.663)</u>	<u>(358.073)</u>	<u>(521.759)</u>	<u>(584.923)</u>

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

22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings (nota explicativa nº4)	128.098	104.231	148.540	108.760
Resultado na venda de terrenos	-	5.504	-	13.345
Baixa de mais-valia pela venda de ativos	(116.305)	(61.069)	(170)	(800)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	(515)	(1.046)	(10.796)	(1.046)
Provisão para contingências	(2.435)	(1.688)	(48.310)	(11.201)
Outros	(30.458)	(19.215)	(48.787)	(51.652)
Total	<u>(21.615)</u>	<u>26.717</u>	<u>40.477</u>	<u>57.406</u>

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No curso de seus negócios, o Grupo e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão descritas a seguir:

Na controladora:

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shoppings centers, comissões de locação e outros serviços proveniente de serviços cobrados de entidades controladas e/ou coligadas. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, essas receitas totalizam R\$12.821 e R\$8.839, respectivamente.

No dia 7 de outubro de 2024, a Companhia assinou um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da sua subsidiária EDRJ113 Participações S.A., no valor de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente concedidos na data de 8 de outubro de 2024 e o valor de R\$346.610 foram concedidos na data de 8 de outubro de 2025. O prazo de vigência deste contrato é de até dez anos.

No consolidado:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	154	-	156
Ricardo Rique (ii)	264	-	1.759	-
Reinaldo Rique (iii)	12.990	-	14.848	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	42.611	-	39.285	-
CPPIB US RE-A Inc. (vi)	-	-	-	62.759
	<u>55.865</u>	<u>7.361</u>	<u>55.892</u>	<u>70.122</u>

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

- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iv) A Altar, empresa controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (v) A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do Grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que totalizam R\$42.611 em 31 de dezembro de 2025 (R\$39.285 em 31 de dezembro de 2024). Esta transação está registrada na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.
- (vi) Valor a pagar correspondente a redução de capital da empresa Acapurana Participações S.A. No dia 28 de agosto de 2025 esse saldo foi totalmente liquidado.

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$66.515 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$78.428 em 31 de dezembro de 2024). Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações (vide nota explicativa nº 25). Em 29 de abril de 2025, foi aprovada em reunião do Conselho de Administração a remuneração global dos administradores no montante de R\$77.210 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

24. AVAIS E GARANTIAS

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos, financiamentos e debêntures assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais às suas participações nas controladas, no valor de R\$916.562 em 31 de dezembro de 2025 (R\$1.732.061 em 31 de dezembro de 2024). Adicionalmente, a Companhia é avalista em contratos de compra de energia nos shopping centers em que possui participação, no valor total de R\$110.166 (R\$137.948 em 31 de dezembro de 2024).

25. REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$9.780 e R\$13.657, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

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

Principais condições do programa:

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

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

Data da outorga:	1ª outorga		2ª outorga	
	4 de abril de 2024		9 de abril de 2025	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:				
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	660.700	7.684	429.998	8.816
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63	-	R\$10,25
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):				
Performance baseada em condições de mercado	213.879	2.824	240.783	5.087
Performance baseada em condições de não mercado	213.879	4.121	240.783	4.715
Total das ações de performance	427.758	6.945	481.565	9.802
Valor justo total atribuído a cada programa	-	14.629	-	18.618

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido R\$13.824 (R\$5.317 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas”.

c) Outorga de Ações Restritas do Conselho de Administração

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

No dia 1º de abril de 2025, a Companhia outorgou 110.692 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 80.252 ações por um custo médio de R\$20,88, totalizando R\$1.676. O valor justo dessas ações é de R\$1.530 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido R\$3.036 (R\$13.657 no período findo em 31 de dezembro de 2024), como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

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

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

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

No dia 1º de abril de 2025, a Companhia outorgou 155.348 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 5 (cinco) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 5 (cinco) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 7 (sete) anos. Durante o período de carência, os beneficiários não podem negociar tais ações e, de acordo com condições específicas, podem perder o direito sobre elas. O valor justo estimado do programa é de R\$2.963 e será reconhecido de acordo com o período de “vesting” de cada lote, no prazo máximo de 5 (cinco) anos. Não houve ações expiradas da referida outorga. As ações concedidas aos beneficiários têm como origem ações em tesouraria, por um custo médio de R\$20,88, totalizando R\$3.244.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, foi reconhecido R\$13.055 e R\$27.722, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

26. SEGUROS

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

Em 31 de dezembro de 2025, os shoppings centers em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R\$50.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância segurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

A Companhia realizou as seguintes transações não envolvendo caixa e, portanto, estas não estão refletidas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Atividades operacionais</u>				
Juros sobre o capital próprio a receber	72.603	89.407	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	168.377	11.291	168.377	82.616
	<u>240.980</u>	<u>100.698</u>	<u>168.377</u>	<u>82.616</u>
<u>Atividades de investimento</u>				
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	-	448.112	-	-
Adição (Baixa) de direito de uso de ativos arrendados (notas explicativas nº 11 e 12)	(1.966)	-	20.217	8.843
Ações/cotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	-	57.045	286.129	179.919
	<u>(1.966)</u>	<u>505.157</u>	<u>306.346</u>	<u>188.762</u>
	<u>239.014</u>	<u>605.855</u>	<u>474.723</u>	<u>271.378</u>

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 2 de janeiro de 2026, o empreendimento do Shopping Tijuca sofreu um incêndio em parte do imóvel, que resultou na interrupção total das atividades do shopping durante o período de 14 dias, sendo suas operações retomadas a partir do dia 16 de janeiro de 2026. Considerando a extensão dos danos causados ao empreendimento, a Companhia está em processo de avaliação de todos os impactos de perdas, indenizações e custos com reconstrução do empreendimento, os quais entende que estão substancialmente cobertos pelas apólices de seguros contratados.

No dia 10 de março de 2026, a Companhia assinou o "*Instrumento Particular de Escritura da 9ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até três séries, para colocação privada*", por meio do qual visa realizar a sua 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries no valor total de, inicialmente, R\$1.000.000, na data de emissão, sendo certo que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 25%, a critério da Companhia em virtude da emissão das Debêntures do lote adicional. A existência de cada série e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*.

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA - ANO FISCAL 2025

Informações gerais

O Comitê de Auditoria da ALLOS (doravante também referida como Companhia) é um órgão estatutário vinculado diretamente ao Conselho de Administração. É composto por três membros nomeados pelo Conselho de Administração a cada ano, com a possibilidade de reeleição após o término desse prazo, e leva em consideração os critérios constantes em seu Regimento Interno, na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como nas melhores práticas internacionais.

A composição do Comitê de Auditoria é conforme abaixo:

Mauro Moreira - Coordenador e Especialista em Contabilidade e Finanças Corporativas.

Eduardo Mestieri - Membro independente do Conselho de Administração.

Alexandre Dias - Membro.

Atribuições e responsabilidades

A Administração da ALLOS é responsável pela definição e implementação de processos e procedimentos para a coleta de dados necessários ao preparo das demonstrações financeiras, com observância da legislação societária, das práticas contábeis adotadas no Brasil e dos normativos pertinentes da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração é responsável também pelos processos, controles internos e políticas e procedimentos que assegurem a salvaguarda de seus ativos, o reconhecimento tempestivo de passivos e a eliminação ou a redução, a níveis adequados, dos fatores de riscos da Companhia.

A Diretoria Executiva é responsável por supervisionar, entre outras atividades, o ambiente de controles internos, compliance e riscos corporativos da Companhia. Adicionalmente, tem como responsabilidade prover informações que subsidiem a atuação do Comitê de Auditoria.

A Auditoria Interna é responsável por aferir a qualidade dos sistemas de controles internos da Companhia e o cumprimento das políticas e procedimentos definidos pela Administração, inclusive aqueles adotados na elaboração dos relatórios financeiros.

O Auditor Independente é responsável por examinar as demonstrações financeiras com vistas a emitir opinião sobre sua aderência as normas contábeis aplicáveis. Como resultado de seus trabalhos, o auditor independente emite um relatório de recomendações sobre procedimentos contábeis e de controles internos, além dos relatórios sobre as revisões trimestrais e sobre a revisão anual para fins de atendimento aos requerimentos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As funções e responsabilidades do Comitê de Auditoria são desempenhadas em cumprimento as atribuições legais aplicáveis e estatutárias, definidas em seu Regimento Interno, em conformidade com os deveres definidos pelos órgãos reguladores CVM e B3.

O Comitê de Auditoria baseia seu julgamento e forma suas opiniões considerando; as informações recebidas da Administração sobre os sistemas de informação, demonstrações financeiras e controles

internos; os resultados dos trabalhos da Auditoria Interna, os quais abrangem a eficácia dos controles internos, compliance e monitoramento de riscos corporativos, e dos Auditores Independentes.

Atividades do Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria reuniu-se entre os meses de maio de 2025 e março de 2026, em dez sessões, nas quais foram realizadas reuniões com membros da diretoria executiva, gestão de riscos, auditores internos e independentes, e outros representantes da Companhia. As reuniões foram realizadas em formato híbrido, com participação tanto presencial quanto virtual, e contaram com a presença da maioria dos membros. Um sumário das pautas e as principais conclusões do Comitê são registradas em atas, disponibilizadas ao Conselho de Administração no Portal Atlas Governance.

Principais temas das reuniões do Comitê

O Comitê de Auditoria possui Plano de Trabalho definido anualmente e temas de maior relevância e recorrência ocorrem em determinados períodos do ano (como, por exemplo, informações trimestrais e relatório anual). As atividades desenvolvidas pelo Comitê no cumprimento de suas atribuições foram as seguintes:

Supervisão da qualidade e da integridade dos relatórios financeiros

O Comitê participou de discussões de temas contábeis técnicos com o departamento financeiro, para entender o processo de análise e as bases para as conclusões técnicas. Em especial, foram discutidos aspectos relacionados aos testes sobre o valor recuperável das propriedades para investimento e intangíveis, reconhecimento de receita e provisões para perdas do contas a receber.

Gestão de riscos e controles internos

O Comitê de Auditoria realizou reuniões com a área de gerenciamento de riscos e compliance a fim de compreender o processo de identificação e classificação de riscos bem como dos respectivos controles internos de monitoramento.

Partes relacionadas

O Comitê analisou a política para transações com partes relacionadas, que têm como principal objetivo estabelecer regras a fim de assegurar que as decisões envolvendo partes relacionadas e situações com potencial conflito de interesse sejam tomadas nos termos e legislação e regulamentação vigentes, de forma a dar transparência ao processo, consoante às práticas adequadas de Governança Corporativa.

ESG

O Comitê avaliou o programa integrado de ESG da ALLOS e suas iniciativas voltadas para gerenciar o impacto da Companhia no meio ambiente, promovendo interações sociais positivas dentro e fora da organização, e garantindo práticas adequadas de governança. Os executivos da ALLOS impulsionam a integração de considerações ESG no planejamento estratégico e nos processos de tomada de decisão, priorizando iniciativas como a redução da pegada de carbono, promoção da diversidade e inclusão, e aprimoramento da transparência e responsabilidade.

Compliance, Controles Internos e Riscos

O relatório com a Matriz de Riscos Corporativa foi apresentado ao Comitê, bem como o Plano Anual de Auditoria para o ano de 2025 e 2026. Adicionalmente, foram apresentados os principais assuntos reportados no canal de denúncias. O Comitê tomou ciência dos assuntos reportados no canal de

denúncia e entendeu que esses foram conduzidos de forma a garantir a independência da apuração, a proteção dos denunciantes e evitar vazamento de informações. Nenhum tema de extrema criticidade foi trazido ao conhecimento do Comitê.

Auditoria Independente

O Comitê de Auditoria reuniu-se com os auditores independentes (Deloitte) para obter informações sobre sua manutenção na política de independência na execução dos trabalhos e decidir sobre a ausência de conflitos de interesse em outros trabalhos, que não os de auditoria das demonstrações financeiras. Os auditores independentes informaram terem sido contratados para o trabalho de diagnóstico sobre o reporte considerando os requerimentos do IFRS18, serviço não caracterizado como serviço que afete a independência profissional da Deloitte, na qualidade de auditores externos da Companhia.

Adicionalmente foram discutidos: a análise de risco de auditoria efetuada pela Deloitte, o planejamento dos trabalhos visando estabelecer a natureza, a época e a extensão dos principais procedimentos de auditoria selecionados, os principais pontos de auditoria identificados e como seriam auditados. Atenção especial foi dada às seguintes áreas consideradas como chave; valor recuperável das propriedades para investimentos e ágio e reconhecimento da receita de aluguel e de cessão de direitos de uso.

Ao término dos trabalhos de cada revisão especial sobre as Informações Trimestrais (ITR) foram discutidas as principais conclusões dos auditores independentes. No início dos trabalhos preliminares e finais da auditoria sobre 31/12/2025, foram rediscutidas, em reuniões específicas, as áreas de risco de auditoria, os principais procedimentos de auditoria a serem aplicados e as respectivas conclusões.

Todos os temas considerados relevantes foram abordados, com o intuito de se avaliar os potenciais riscos envolvendo as demonstrações financeiras e a mitigação de tais riscos mediante procedimentos de auditoria.

Auditoria Interna

Conforme mencionado anteriormente, o Comitê de Auditoria discutiu o Plano Anual de Auditoria Interna para o ano de 2025, alinhado à Matriz Corporativa de Riscos. Os relatórios de auditoria concernentes aos trabalhos realizados no período foram apresentados e discutidos com o Comitê, que considerou como satisfatórios o escopo, a metodologia e os resultados desses trabalhos, os quais não apontaram fraquezas relevantes de controles internos.

Conclusões

Consideradas devidamente as responsabilidades e as limitações naturais decorrentes do alcance de sua atuação, o Comitê de Auditoria, com base nas atividades desenvolvidas no período e nas informações recebidas da Administração e dos responsáveis pelas áreas de gestão de riscos, controles internos, compliance, auditoria interna e dos auditores independentes, entende que:

- a) O sistema de controles internos, gestão de riscos e compliance são satisfatórios à complexidade das operações da Companhia.
- b) O plano de trabalho desenvolvido pela auditoria interna é satisfatório.
- c) Os serviços prestados pelos auditores independentes são adequados às necessidades da Companhia.
- d) Os procedimentos e controles para identificação de partes relacionadas são satisfatórios.
- e) Os tratamentos dados aos assuntos reportados no canal de denúncia são adequados.

Demonstrações Financeiras Anuais do Exercício de 2025

Os membros do Comitê da ALLOS, no exercício de suas atribuições e responsabilidades, conforme previsto em seu Regimento Interno, revisaram as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da administração, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, e recomendam ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação dos referidos documentos.

Exercício de 2026

Em relação ao exercício de 2026, o Comitê de Auditoria tem como prioridades: a) supervisão quanto a qualidade e integridade dos relatórios financeiros emitidos pela Companhia, e b) supervisão quanto a adequação do processo de monitoramento de riscos e avaliação da eficácia dos controles internos. Especial ênfase nos riscos cibernéticos e de proteção de dados assim como no monitoramento dos riscos decorrentes dos avanços na adoção de inteligência artificial em geral.

Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.

Mauro Moreira - Coordenador e Especialista em Contabilidade e Finanças Corporativas.

Eduardo Mestieri - Membro independente do Conselho de Administração.

Alexandre Dias - Membro independente.

ALLOS S.A.

NIRE 33.3.003.325-11

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

COMPANHIA ABERTA

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2025

Os membros efetivos do Conselho Fiscal da Companhia, no uso de suas atribuições legais e estatutárias consoante as disposições do artigo 163 da Lei n.º 6.404/76 e nos limites da sua competência, após concluírem os trabalhos de verificação das Demonstrações Financeiras da ALLOS S.A. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, com os devidos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, e baseados no relatório sem ressalvas dos mesmos, emitido nesta data, opinam favoravelmente à (i) aprovação das Demonstrações Financeiras, que, acompanhadas do Relatório da Administração, estão adequadas e em condições de serem submetidas à apreciação dos acionistas; e (ii) proposta de destinação de lucro líquido a ser submetido à apreciação e aprovação pelos acionistas da Companhia.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2026.

José Manuel Baeta Tomás

Célio De Melo Almada Neto

Marcelo Pfaender de Lima

Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2025.

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2025.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2026.