



RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T26

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

7 de agosto de 2026 – 6ª feira

11:00 (BRT) | 10:00 (US ET)

Webcast - [Clique aqui](#)

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

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

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

2T26

FFO ACELERA NO 2T26 E CRESCE 12%

Rio de Janeiro, 6 de agosto 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 segundo trimestre de 2026 (2T26). A Companhia, ao final do 2T26, detinha participação em 46 shopping centers, totalizando 1.934 mil m² de ABL Total e 1.262 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 207,6 mil m².

DESTAQUES DO 2T26

FFO CRESCE 12,0% NO 2T26

No 2T26, o FFO atingiu R\$ 340,8 milhões, um avanço de 12,0% frente ao 2T25 (+15,8% Ex-Tijuca), mesmo em um cenário de juros elevados. A performance foi impulsionada pelas verticais de mídia e desenvolvimento imobiliário, além da captura de ganhos de eficiência em despesas.

RECEITA AVANÇA 11,6%

A receita líquida alcançou R\$ 732,3 milhões no 2T26 (+11,6%), potencializada pelas verticais de mídia e desenvolvimento imobiliário. O SSR foi de 4,6%¹, 3,2% em termos reais.

MÍDIA EM FORTE EXPANSÃO

A helloo protagonizou projetos multiplataforma durante a Copa do Mundo FIFA™, o que contribuiu para o crescimento de 84,5% na receita de mídia, representando 10,6% da receita total da Companhia.

SG&A -5,6% E EBITDA +10,5%

Os ganhos de eficiência do programa de simplificação contribuíram para uma expansão de 10,5% no EBITDA (+12,7% Ex-Tijuca), que atingiu R\$525,4 milhões, com redução de 5,6% nas despesas de SG&A.

VENDAS CRESCEM 4,6%¹

As vendas dos shoppings cresceram 4,6%¹, somando R\$ 10,5 bilhões no trimestre, com destaque para lazer e artigos esportivos. O SSS atingiu 2,6%¹.

PLATAFORMA DIGITAL COM GMV +31%

O GMV reconhecido pela plataforma digital da ALLOS alcançou R\$ 1,6 bilhão (+31%), com 17 milhões de sessões (+12%), no trimestre, em 37 shoppings. A adesão ao Programa de Benefícios elevou em 15% a frequência de visitas.

REMUNERAÇÃO AOS ACIONISTAS

Os acionistas da ALLOS receberam R\$ 1,2 bilhão em 2026, entre dividendos e JCP, e a alavancagem se mantém estável e controlada em 1,7x de dívida líquida/EBITDA.

MASTERPLAN PARQUE DOM PEDRO

Em junho, o Parque Dom Pedro divulgou seu masterplan que prevê projetos que integram moradia, trabalho, educação, saúde, hospedagem e serviços no entorno imediato do shopping, em mais de 300 mil m² de área privativa distribuídos entre 17 torres e potencial de VGV de R\$ 4,5 bilhões³. O evento marcou a emissão do alvará de execução do hotel, que será o primeiro empreendimento do masterplan a entrar em fase de implantação.

¹Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca. ²A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais a este tipo de negócio.

³O VGV é calculado com base em premissas de mercado e sujeito à aprovação, implementação e comercialização futura dos empreendimentos previstos. O valor não representa expectativa de receita, lucro ou geração de caixa da ALLOS. A participação da ALLOS no VGV potencial depende de negociações futuras com eventuais incorporadores sem garantia de realização.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na seção "Anexos". As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Tivemos um trimestre de bons resultados, com aceleração de receitas e avanço em rentabilidade, mesmo em um cenário de incertezas e de juros mantidos em patamares elevados, o que afeta a demanda e a capacidade de financiamento da economia brasileira. A combinação de crescimento de receitas, disciplina em despesas e a maturação de novas verticais de negócio voltou a evidenciar os benefícios da nossa escala e a solidez do nosso modelo operacional.

No 2T26, as vendas dos nossos shoppings cresceram 4,6%¹ em relação ao 2T25, atingindo R\$ 10,5 bilhões no trimestre. O indicador de vendas mesmas lojas (SSS) fechou em 2,6%¹. É importante pontuar que as vendas do trimestre foram impactadas pelo descasamento temporal entre a Páscoa de 2026 e 2025 e pelos jogos da Copa do Mundo da FIFA TM. Mesmo assim, nossa performance seguiu superando o crescimento do varejo nacional, reforçando a liderança dos nossos ativos como principais destinos de compras e experiências em suas regiões.

Seguimos com os shoppings bem ocupados, zelando pela qualidade do mix e oferecendo as melhores experiências aos nossos visitantes. Fechamos o trimestre com 96,3%¹ de taxa de ocupação e mais de 27 mil metros quadrados de área em contratos assinados no período. Destaque para a On Running no Shopping Leblon, a primeira loja da marca no Rio de Janeiro, e para a segunda loja em nossos shoppings do restaurante Fazenda Churrascada, agora no Shopping Tamboré.

A receita líquida atingiu R\$ 732,3 milhões no 2T26, crescimento de 11,6% em relação ao 2T25, impulsionada pelas verticais de mídia e de desenvolvimento imobiliário. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) foi de 4,6%¹, refletindo o crescimento real na base instalada de lojas, apesar do efeito negativo do IGPM no período. As receitas de estacionamento avançaram 6,3%, para R\$ 132,9 milhões, e as receitas de serviços cresceram 39,6%, para R\$ 115,9 milhões, com destaque para a linha de mídia.

O segmento de mídia manteve ritmo acelerado de expansão. A helloo protagonizou, no trimestre, um projeto multiplataforma dedicado à cobertura da Copa do Mundo FIFA TM e atraiu grandes anunciantes como C6 Bank, Coca-Cola, Hyundai, Diageo, Casas Bahia e Loterias Caixa. Também continuamos avançando em mídia nos aeroportos. Com as novas inaugurações previstas para 2026, entre elas o novo terminal do Aeroporto de Uberlândia, o consórcio consolidará a gestão de mídia em 12 aeroportos ainda neste ano.

Seguimos avançando na agenda de eficiência e simplificação operacional. No 2T26, as despesas de SG&A recuaram nominalmente 5,6% em relação ao 2T25, apesar do efeito do dissídio, o que reflete os efeitos do programa de simplificação. Trata-se de um processo contínuo e disciplinado, conduzido com cuidado e alinhado à cultura da ALLOS, preservando a excelência na execução.

Combinando o crescimento de receitas e a disciplina em despesas, o EBITDA atingiu R\$ 525,4 milhões, uma alta de 10,5% em relação ao 2T25. O FFO somou R\$ 340,8 milhões no trimestre, avanço de 12,0% frente ao 2T25. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca dos indicadores, os crescimentos de EBITDA e FFO em relação ao 2T25 seriam de 12,7% e 15,8%, respectivamente.

No 2T26, avançamos na agenda de desenvolvimento imobiliário. Concluímos a escritura definitiva do projeto de Uberlândia, que gerou mais de R\$ 15 milhões em resultado no trimestre. Em Campinas, lançamos o masterplan do Parque Dom Pedro, que integra moradia, trabalho, educação, saúde, hospedagem e serviços em mais de 300 mil m² de área privativa com VGV potencial de R\$ 4,5 bilhões, já com a emissão do alvará para construção de um hotel, primeiro empreendimento a entrar em implantação. Adicionalmente, obtivemos o habite-se da torre residencial Blend Reserva 21, no Parque Shopping Maceió, quinta torre residencial do complexo, mais um passo na estratégia de consolidar centralidades urbanas integradas aos nossos shoppings.

Nossa plataforma digital seguiu ampliando sua relevância estratégica e, no 2T26, a audiência atingiu 17 milhões de sessões, crescimento de 12% em relação ao 2T25, com presença em 37 shoppings em todas as regiões do país. O GMV reconhecido pela plataforma alcançou R\$ 1,6 bilhão, avanço de 31% frente ao 2T25, equivalente a uma penetração de 27% das vendas nos shoppings maduros e cerca de 17% na base total. O Programa de Benefícios seguiu impulsionando a recorrência: observamos um aumento médio de 15% na frequência de visitas aos shoppings, comparando o comportamento de cada cliente antes e depois da adesão. Esse indicador chega a 31% nos empreendimentos de maior maturidade e engajamento.

Até o final de julho, avançamos na gestão ativa do portfólio. Concluímos a venda integral do Shopping Curitiba por R\$ 199,6 milhões (cap rate de 9,6%) e as permutas que ampliaram nossa participação no Shopping Campo Grande (+7,35%) e no Shopping Villagio Caxias do Sul (+5,0%), com redução de 8,56% no Shopping Taboão. Também assinamos uma promessa de compra e venda para adquirir 1,6% do Shopping Recife² por R\$ 42 milhões, a um cap rate de 9,2% sobre o NOI estimado para 2026. Essas transações dão continuidade ao fortalecimento do portfólio e à realocação de capital para os nossos principais ativos.

Comprometidos com a transparência e maior previsibilidade dos nossos resultados, reforçamos nossas projeções para o ano de 2026 de EBITDA entre 2,17 bilhões e 2,24 bilhões, Capex entre R\$350 milhões e R\$450 milhões e dividendos/JCP entre R\$0,27 e R\$0,29 por ação, por mês. Vale ressaltar que já foram pagos, R\$ 1,2 bilhão ao longo do ano entre dividendos e juros sobre capital próprio.

Desejamos a todos uma boa leitura e nos encontramos no call de resultados.

Time ALLOS

¹Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca. ²A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais a este tipo de negócio

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 2T26

O conceito Proforma abordado ao longo deste Relatório consiste em aplicar as participações atuais às bases históricas, de forma a torná-las comparáveis. Os indicadores ex-Tijuca foram ajustados para refletir o portfólio da ALLOS, desconsiderando o Shopping Tijuca

Principais Indicadores	2T26	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma	2T26 / 2T25 Δ% ex-Tijuca	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)									
Desempenho Financeiro									
Receita Líquida	746.437	670.780	11,3%	11,5%	1.438.855	1.301.911	10,5%	1.299.153	10,8%
NOI	615.403	594.160	3,6%	4,9%	1.177.849	1.154.348	2,0%	1.151.751	2,3%
Margem %	92,0%	93,4%	-140 bps	-	91,5%	93,3%	-188 bps	93,3%	-188 bps
EBITDA Ajustado	539.489	490.093	10,1%	12,2%	1.041.713	946.128	10,1%	943.531	10,4%
Margem %	72,3%	73,1%	-79 bps	-	72,4%	72,7%	-27 bps	72,6%	-23 bps
Lucro Líquido	308.144	201.138	53,2%	67,2%	556.446	456.071	22,0%	453.475	22,7%
Margem %	41,3%	30,0%	1130 bps	-	38,7%	35,0%	10,4%	34,9%	377 bps
FFO	340.780	304.348	12,0%	15,8%	639.615	579.321	10,4%	576.795	10,9%
Margem %	46,5%	46,4%	15 bps	-	45,2%	45,4%	-26 bps	45,3%	-16 bps
FFO por ação	0,68	0,61	11,9%	-	1,28	1,01	26,7%	1,15	10,8%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear									
Receita Líquida	732.319	656.134	11,6%	11,9%	1.415.611	1.274.753	11,0%	1.272.066	11,3%
NOI	601.285	579.515	3,8%	5,2%	1.154.605	1.127.190	2,4%	1.124.664	2,7%
Margem %	91,8%	93,3%	-142 bps	-	91,3%	93,2%	-189 bps	93,2%	-189 bps
EBITDA Ajustado	525.370	475.447	10,5%	12,7%	1.018.470	918.970	10,8%	916.444	11,1%
Margem %	71,7%	72,5%	-72 bps	-	71,9%	72,1%	-14 bps	72,0%	-10 bps
Lucro Líquido	294.026	186.493	57,7%	73,3%	533.203	456.071	0	426.387	25,1%
Margem %	40,1%	28,4%	1173 bps	-	37,7%	35,0%	36420,0%	33,5%	415 bps
FFO	340.780	304.348	12,0%	15,8%	639.615	579.321	10,4%	576.795	10,9%
Margem %	46,5%	46,4%	15 bps	-	45,2%	45,4%	-26 bps	45,3%	-16 bps
FFO por ação	0,68	0,61	11,9%	-	1,28	1,16	10,3%	1,15	10,8%
Total de ações ex-ações em tesouraria	500.106.933	499.612.135	0,1%						
Total de ações	504.190.947	542.936.909	-7,1%						
(-) Total de ações em tesouraria	(4.084.014)	(43.324.774)	-90,6%						

Principais Indicadores	2T26	2T25	2T26/2T25 Δ%	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhões de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @100% (R\$ MM) ¹	10.470	10.127	3,4%	19.932	19.160	4,0%
Vendas Totais @Proforma (R\$ MM) ¹	6.794	6.588	3,1%	12.901	12.440	3,7%
Vendas/m² (R\$)	2.061	1.982	4,0%	1.953	1.878	4,0%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	2.061	1.982	4,0%	1.953	1.877	4,1%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,4%	7,1%	-476 bps	3,0%	4,8%	-176 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	3,2%	7,7%	-444 bps	3,2%	6,3%	-314 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,3%	10,2%	10 bps	10,7%	10,7%	1 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	1,4%	1,9%	-45 bps	2,5%	2,3%	23 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,2%	96,4%	-23 bps	96,2%	96,4%	-23 bps
ABL Total Final (m²)	1.933.620	1.908.864	1,3%	1.933.620	1.908.864	1,3%
ABL Própria Final (m²)	1.262.287	1.242.280	1,6%	1.262.287	1.242.280	1,6%

¹Desconsidera Araguaia Shopping, Rio Design Leblon e Boulevard Shopping Brasília

Principais Indicadores	2T26 ex-Tijuca	2T25 ex-Tijuca	2T26 ex-Tijuca/2T25 ex-Tijuca Δ%
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhões de reais, exceto os percentuais e variações)			
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @100% (R\$ MM) ¹	10.237	9.804	4,4%
Vendas Totais @Proforma (R\$ MM) ¹	6.584	6.297	4,6%
Vendas/m² (R\$)	2.039	1.948	4,7%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	2.039	1.948	4,7%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,6%	7,1%	-448 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	4,6%	7,7%	-318 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,3%	10,2%	10 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	1,2%	1,8%	-63 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,3%	96,3%	-1 bps

¹Desconsidera Araguaia Shopping, Rio Design Leblon e Shopping Tijuca



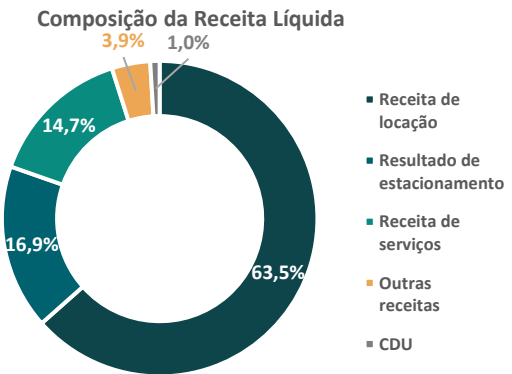
DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No segundo trimestre de 2026, a ALLOS registrou receita líquida de R\$ 732,3 milhões, crescimento de 11,6% em relação ao 2T25, impulsionada principalmente pelas verticais de desenvolvimento imobiliário e de mídia. A receita de locação totalizou R\$ 498,7 milhões no período, o que representa uma evolução de 2,6% (+4,1% ex-Tijuca). O resultado de estacionamento foi de R\$ 132,9 milhões no 2T26, crescimento de 6,3% (+7,3% ex-Tijuca) em relação ao ano anterior, impulsionado pelo aumento do ticket e pelo fluxo, especialmente em maio.

As receitas de serviços totalizaram R\$ 115,9 milhões no trimestre, um crescimento de 39,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, o que reflete principalmente o forte desempenho das operações de mídia. A expansão foi impulsionada por diversas iniciativas da helloo associadas à Copa do Mundo e na frente de aeroportos. A ALLOS seguiu ampliando sua presença, com a inauguração do novo terminal do Aeroporto de Uberlândia.

Já a linha de outras receitas, que contempla as atividades de desenvolvimento imobiliário, que possuem natureza de reconhecimento contábil não linear, foi impulsionada pela conclusão das escrituras definitivas do projeto de Uberlândia que totalizou R\$ 15,0 milhões no trimestre. Além disso, foram adiantados, pela seguradora, mais R\$ 9,0 milhões em compensação de perdas em NOI do Shopping Tijuca.



Receitas por Natureza	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receita de locação	498.685	486.156	2,6%	485.949	2,6%
CDU	7.542	5.239	44,0%	5.238	44,0%
Resultado de estacionamento	132.887	125.075	6,2%	125.023	6,3%
Outras receitas¹	30.926	5.137	n/a	5.137	n/a
Receita de serviços	115.898	83.031	39,6%	83.031	39,6%
Ajuste aluguel linear	14.118	14.652	-3,6%	14.645	-3,6%
Impostos sobre faturamento	(53.621)	(48.244)	11,1%	(48.244)	11,1%
Receita Líquida	746.437	671.046	11,2%	670.780	11,3%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	732.319	656.394	11,6%	656.134	11,6%

¹inclui desenvolvimento imobiliário e novos negócios

Receitas por Natureza	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receita de locação	967.200	948.698	2,0%	946.474	2,2%
CDU	12.702	10.210	24,4%	10.192	24,6%
Resultado de estacionamento	253.339	241.609	4,9%	241.183	5,0%
Outras receitas¹	70.877	9.081	n/a	9.062	n/a
Receita de serviços	216.325	162.186	33,4%	162.186	33,4%
Ajuste aluguel linear	23.243	27.158	-14,4%	27.087	-14,2%
Impostos sobre faturamento	(104.831)	(97.031)	8,0%	(97.031)	8,0%
Receita Líquida	1.438.855	1.301.911	10,5%	1.299.153	10,8%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	1.415.611	1.274.753	11,0%	1.272.066	11,3%

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

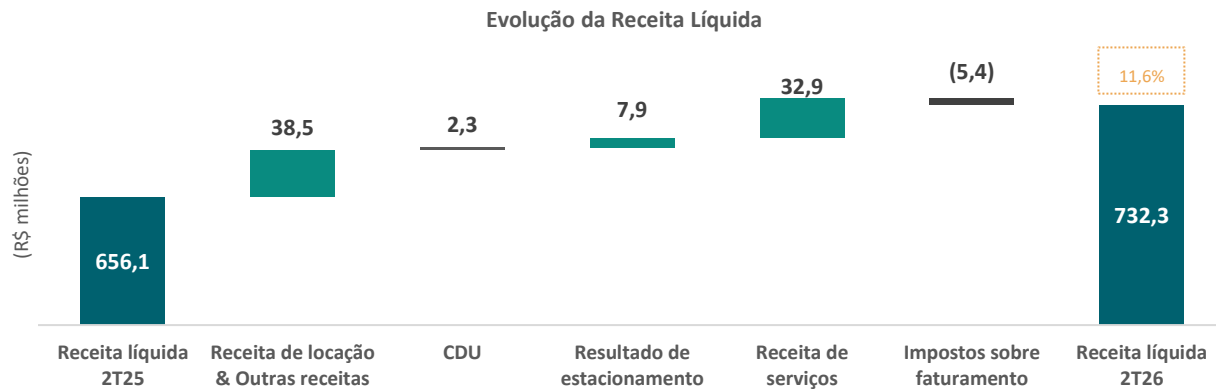
PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESEMPENHO FINANCEIRO

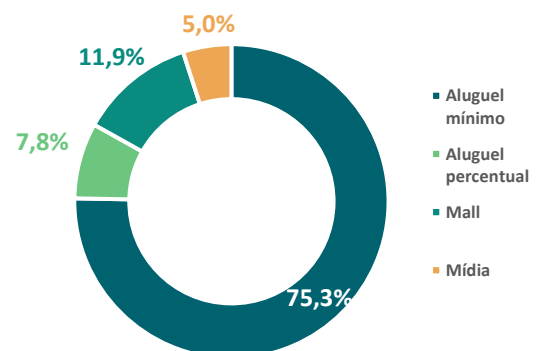


RECEITA DE LOCAÇÃO

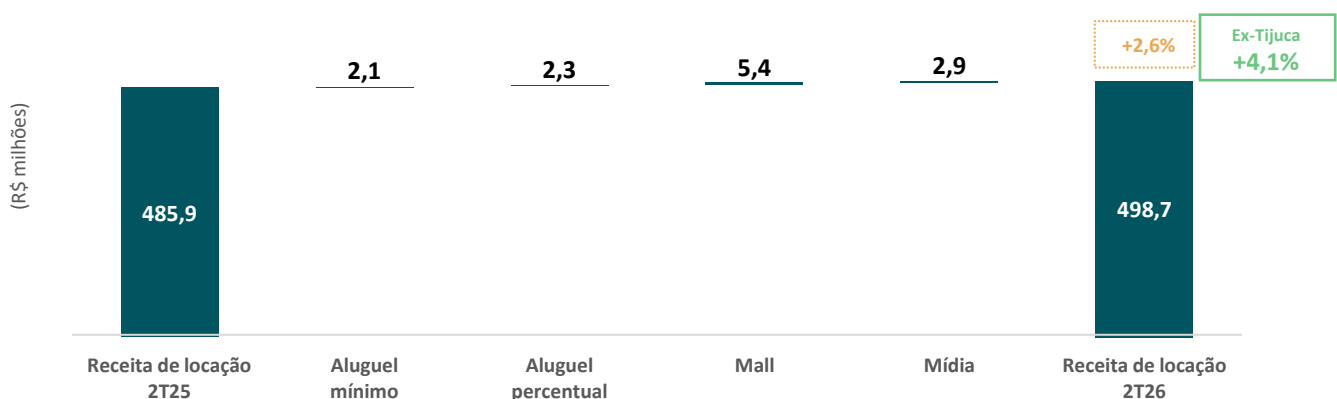
A receita de locação atingiu R\$ 498,7 milhões no trimestre, um aumento de 2,6% em relação ao 2T25. Desconsiderando os efeitos do Shopping Tijuca, a receita de locação teria crescido 4,1% no 2T26.

No 2T26, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$ 375,5 milhões, em linha com o 2T25. Adicionalmente, o aluguel percentual no 2T26 foi de R\$ 38,9 milhões, crescimento de 6,2%, refletindo o forte desempenho das vendas para o Dia das Mães, além da boa performance dos cinemas. O indicador de SSR atingiu 3,2% no trimestre (4,6% ex-Tijuca), crescimento acima da inflação do período.

Composição da Receita de Locação



Evolução da Receita de Locação





NOI

No 2T26, o NOI da ALLOS alcançou R\$ 601,3 milhões, crescimento de 3,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. O desempenho operacional foi impactado, principalmente, pelos efeitos pontuais em custos e PDD no Shopping Tijuca. Excluindo o efeito do shopping Tijuca, o NOI avançou 5,2% em relação ao 2T25 e a PDD seria 7,5% menor do que a provisão do 2T25.

NOI	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	498.685	486.156	2,6%	485.949	2,6%
Ajuste aluguel linear	14.118	14.652	-3,6%	14.645	-3,6%
CDU	7.542	5.239	44,0%	5.238	44,0%
Outras receitas	15.530	5.137	n/a	5.137	n/a
Resultado de estacionamento	132.887	125.075	6,2%	125.023	6,3%
Resultado Operacional	668.763	636.259	5,1%	635.992	5,2%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(37.925)	(27.771)	36,6%	(27.761)	36,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(15.435)	(14.064)	9,7%	(14.071)	9,7%
(=) NOI	615.403	594.423	3,5%	594.160	3,6%
Margem NOI	92,0%	93,4%	-140 bps	93,4%	-140 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	601.285	579.771	3,7%	579.515	3,8%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	91,8%	93,3%	-142 bps	93,3%	-142 bps

Ex-Tijuca

Δ% NOI
5,2%

Margem
93,0%

NOI	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receita de locação	967.200	948.698	2,0%	946.474	2,2%
Ajuste aluguel linear	23.243	27.158	-14,4%	27.087	-14,2%
CDU	12.702	10.210	24,4%	10.192	24,6%
Outras receitas	31.398	9.081	n/a	9.062	n/a
Resultado de estacionamento	253.339	241.609	4,9%	241.183	5,0%
Resultado Operacional	1.287.882	1.236.756	4,1%	1.233.998	4,4%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(76.385)	(56.124)	36,1%	(56.004)	36,4%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(33.648)	(26.284)	28,0%	(26.243)	28,2%
(=) NOI	1.177.849	1.154.348	2,0%	1.151.751	2,3%
Margem NOI	91,5%	93,3%	-188 bps	93,3%	-188 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.154.605	1.127.190	2,4%	1.124.664	2,7%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	91,3%	93,2%	-189 bps	93,2%	-189 bps



Shopping Leblon | Rio de Janeiro - RJ

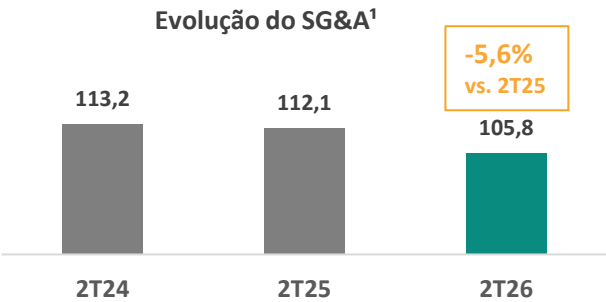
DESTAQUES
INFORMAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS



EBITDA AJUSTADO

No segundo trimestre de 2026, o EBITDA atingiu R\$ 525,4 milhões, um crescimento de 10,5% em relação ao 2T25. A margem EBITDA foi de 71,7%, impactada pelo avanço da vertical de mídia que possui margem menor que a da operação de aluguel, porém é pouco intensiva em capital. O crescimento da Receita Líquida e os ganhos de eficiência em despesas ao longo do trimestre contribuíram positivamente para o resultado. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, o EBITDA teve um crescimento de 12,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

As despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) totalizaram R\$ 105,8 milhões no 2T26, uma redução de 5,6% em relação ao 2T25, resultado do programa de eficiência organizacional implementado desde o 3T25. Os impactos financeiros ao longo dos trimestres podem ser observados no gráfico ao lado. Vale destacar que a remuneração dos colaboradores da ALLOS foi corrigida em maio pelo índice definido em convenção coletiva.



PROJETO SIMPLIFICA ALLOS

Com a integração de sistemas, operações e portfólio concluída ao final de 2025, a ALLOS iniciou uma nova etapa focada na simplificação da companhia. A agenda contempla a redução de burocracias, a otimização de processos e ganhos de eficiência, em um processo contínuo e disciplinado, conduzido em alinhamento à cultura da companhia e com foco na manutenção da excelência operacional.

EBITDA	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	601.285	579.771	3,7%	579.515	3,8%
(-) Impostos sobre faturamento	(53.621)	(48.244)	11,1%	(48.244)	11,1%
(+) Receita líquida de serviços	70.513	61.718	14,3%	61.718	14,3%
(+) Desenvolvimento imobiliário	15.396	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(2.355)	(5.405)	-56,4%	(5.405)	-56,4%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(105.848)	(112.137)	-5,6%	(112.137)	-5,6%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	525.370	475.703	10,4%	475.447	10,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	71,7%	72,5%	-73 bps	72,5%	-72 bps

Ex-Tijuca
Δ% EBITDA
12,7%

EBITDA	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.154.605	1.127.190	2,4%	1.124.664	2,7%
(-) Impostos sobre faturamento	(104.831)	(97.031)	8,0%	(97.031)	8,0%
(+) Receita líquida de serviços	140.801	124.396	13,2%	124.396	13,2%
(+) Desenvolvimento imobiliário	39.479	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(6.096)	(8.692)	-29,9%	(8.692)	-29,9%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(205.488)	(226.894)	-9,4%	(226.894)	-9,4%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	1.018.470	918.970	10,8%	916.444	11,1%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	71,9%	72,1%	-14 bps	72,0%	-10 bps

As outras receitas/(despesas) não recorrentes do período são majoritariamente compostas pelos custos para estruturação da venda dos ativos com maior eficiência e criação do fundo Kinea ALLOS Malls FII, que tem como objetivo captar até R\$ 2 bilhões, e pelo programa pontual de ILP com as ações entregues em 2023 (vesting de 7 anos). No semestre, as receitas/(despesas) não recorrentes somam R\$5,8 milhões.

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e Multiuso
Produtos Digitais
Sustentabilidade
Portfólio
Anexos



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T26, tanto as receitas financeiras quanto as despesas financeiras foram impactadas pela captação de R\$ 1 bilhão ocorrida em abril de 2026. As receitas financeiras não recorrentes são, principalmente, em razão da marcação ao valor justo das debêntures do Araguaia Shopping, que tiveram o prazo estendido até 2058.

Resultado Financeiro	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	122.131	103.461	18,0%	103.461	18,0%
Receita Financeira	128.987	111.946	15,2%	111.946	15,2%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(6.856)	(8.485)	-19,2%	(8.485)	-19,2%
Despesas Financeiras	(255.314)	(239.430)	6,6%	(239.430)	6,6%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(228.792)	(209.023)	9,5%	(209.023)	9,5%
Custo de Estruturação	(4.450)	(3.904)	14,0%	(3.904)	14,0%
Outras Despesas Financeiras	(22.071)	(26.503)	-16,7%	(26.503)	-16,7%
SWAP (Valor Justo)	(1.242)	34.932	n/a	34.932	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(134.424)	(101.037)	33,0%	(101.037)	33,0%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	26.343	3.897	n/a	3.897	n/a
Resultado Financeiro	(108.081)	(97.140)	11,3%	(97.140)	11,3%

Resultado Financeiro	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	212.888	216.321	-1,6%	216.321	-1,6%
Receita Financeira	224.761	232.210	-3,2%	232.210	-3,2%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(11.873)	(15.889)	-25,3%	(15.889)	-25,3%
Despesas Financeiras	(483.581)	(479.160)	0,9%	(479.160)	0,9%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(441.448)	(418.996)	5,4%	(418.996)	5,4%
Custo de Estruturação	(9.426)	(12.522)	-24,7%	(12.522)	-24,7%
Outras Despesas Financeiras	(32.706)	(47.642)	-31,4%	(47.642)	-31,4%
SWAP (Valor Justo)	(47.921)	40.937	n/a	40.937	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(318.614)	(221.902)	43,6%	(221.902)	43,6%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	27.376	4.262	n/a	4.262	n/a
Resultado Financeiro	(291.238)	(217.640)	33,8%	(217.640)	33,8%

FFO

No 2T26, o FFO atingiu R\$ 340,8 milhões, um avanço de 12,0% frente ao 2T25, mesmo em um cenário de juros elevados. A performance foi impulsionada pelas verticais de mídia e desenvolvimento imobiliário, além da captura de ganhos de eficiência em despesas. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, o FFO teve um crescimento de 15,8% em relação ao 2T25.

Funds from Operations - FFO	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
EBITDA Ajustado	539.489	490.356	10,0%	490.093	10,1%
(+) Receitas financeiras	122.131	103.461	18,0%	103.461	18,0%
(-) Despesas financeiras	(255.314)	(239.430)	6,6%	(239.430)	6,6%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(51.408)	(35.130)	46,3%	(35.130)	46,3%
(+) Ajuste aluguel linear	(14.118)	(14.652)	-3,6%	(14.645)	-3,6%
(=) FFO	340.780	304.604	11,9%	304.348	12,0%
Margem FFO %	46,5%	46,4%	13 bps	46,4%	15 bps

Funds from Operations - FFO	6M26	6M25	6M26 / 6M25 Δ%	6M25 Proforma	6M26 / 6M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
EBITDA Ajustado	1.041.713	946.128	10,1%	943.531	10,4%
(+) Receitas financeiras	212.888	216.321	-1,6%	216.321	-1,6%
(-) Despesas financeiras	(483.581)	(479.160)	0,9%	(479.160)	0,9%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(108.163)	(76.810)	40,8%	(76.810)	40,8%
(+) Ajuste aluguel linear	(23.243)	(27.158)	-14,4%	(27.087)	-14,2%
(=) FFO	639.615	579.321	10,4%	576.795	10,9%
Margem FFO %	45,2%	45,4%	-26 bps	45,3%	-16 bps

Ex-Tijuca

Δ% FFO
15,8%

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e Multiuso
Produtos Digitais
Sustentabilidade
Portfólio
Anexos

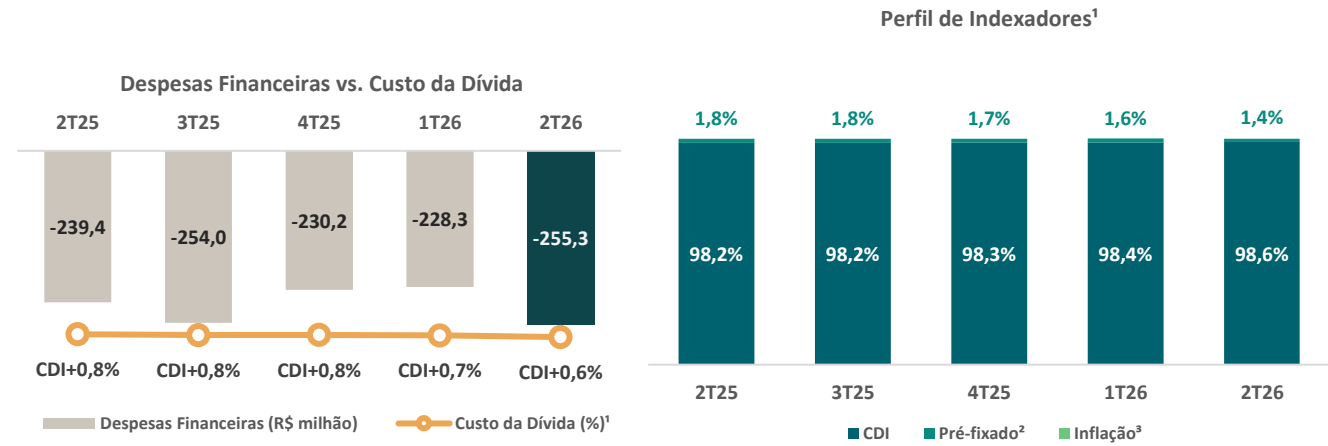
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de CDI + 0,57% (versus CDI + 0,75% no 2T25). O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 2T26, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x. Seguimos avançando na gestão de passivos, com a emissão de R\$ 1 bilhão em CRI — a um custo médio ponderado de 97,8% do CDI e estruturada em três séries, com vencimentos de 5, 7 e 10 anos —, integralizada em abril de 2026.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	326.766	6.544.394	6.871.160
Obrigação para compra de ativos	2.477	15.096	17.573
Instrumentos financeiros derivativos	-	180.241	180.241
Dívida Bruta	329.244	6.739.731	7.068.974
Caixa e aplicações financeiras	(3.195.663)	(196.702)	(3.392.365)
Dívida Líquida	(2.866.419)	6.543.029	3.676.610

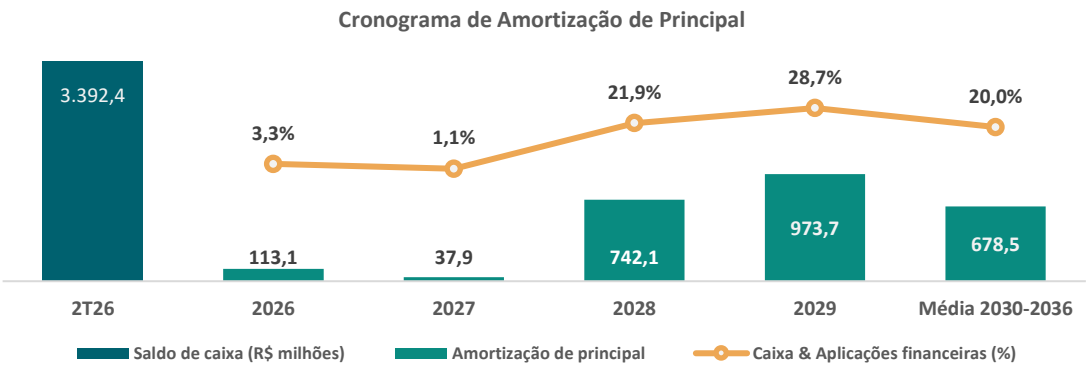
Ao final de junho de 2026, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 98,3%.

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



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.
² Índices pré-fixados incluem TR.

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



CAPEX

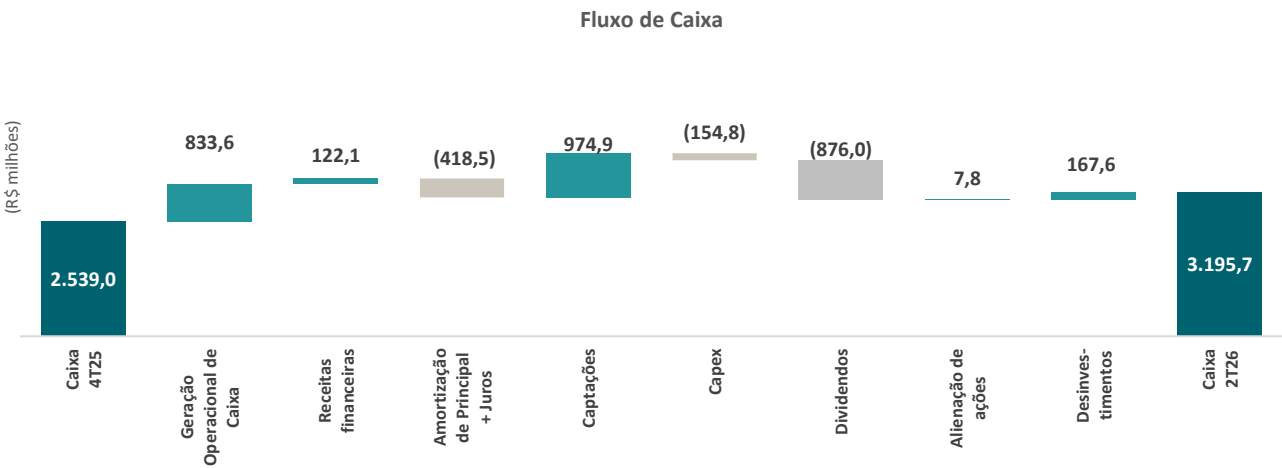
No segundo trimestre de 2026, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$ 89,3 milhões distribuídos conforme a seguir:

- (i) R\$ 34,4 milhões investidos em revitalizações, o que correspondeu a 5,7% do NOI do 2T26.
- (ii) R\$ 24,1 milhões investidos em expansões e redesevolvimentos. Neste grupo incluem-se os projetos com retorno direto atribuídos e que visam expandir ABL, ampliar market share e/ou ampliar a dominância do portfólio. Os investimentos neste grupo foram majoritariamente no Shopping Tijuca, cuja expansão foi inaugurada no 2T26, e Parque Dom Pedro. (Vide detalhes dos projetos nos anexos deste relatório).
- (iii) R\$ 29,4 milhões em imobilizado e intangível.
- (iv) R\$ 1,4 milhão em outros.

Capex Realizado	2T26
Informações Financeiras Gerenciais (R\$ mil)	(Valores em milhares de reais)
Manutenção / Revitalização	34.473
Expansões/Redesevolvimento	24.059
Imobilizado & Intangível	29.359
Outros	1.392
Total	89.283

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$ 833,6 milhões no primeiro semestre de 2026. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte por: i) pagamento de dividendos; ii) amortização de principal e juros de financiamentos; iii) Nova captação ocorrida em abril de 2026; (iv) Capex; e v) recebimentos pelos desinvestimentos.



DESTAQUES
INFORMAÇÕES GERAIS
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
MÍDIA
DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No segundo trimestre de 2026, as vendas totais seguiram sua trajetória ascendente, atingindo R\$ 10,5 bilhões. Um crescimento de 3,4% em relação ao 2T25. Ex-Tijuca, as vendas totais cresceram 4,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. O indicador de “vendas mesmas lojas” (SSS) foi de 2,4% no trimestre (2,6% ex-Tijuca), com destaque para o segmento de Conveniência, Serviços, Lazer e Outros com crescimento de 6,5%.

As vendas no período foram impactadas pelo descasamento temporal entre a Páscoa de 2026 e 2025 e os jogos da Copa do Mundo. Mesmo com esse impacto, a performance dos nossos shoppings superou o crescimento do varejo nacional

SSS% por Segmento	2T26
Informações Financeiras Gerenciais	
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	2,0%
Alimentação	2,5%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	6,5%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	2,0%
Roupas e Calçados	1,2%
Total	2,4%

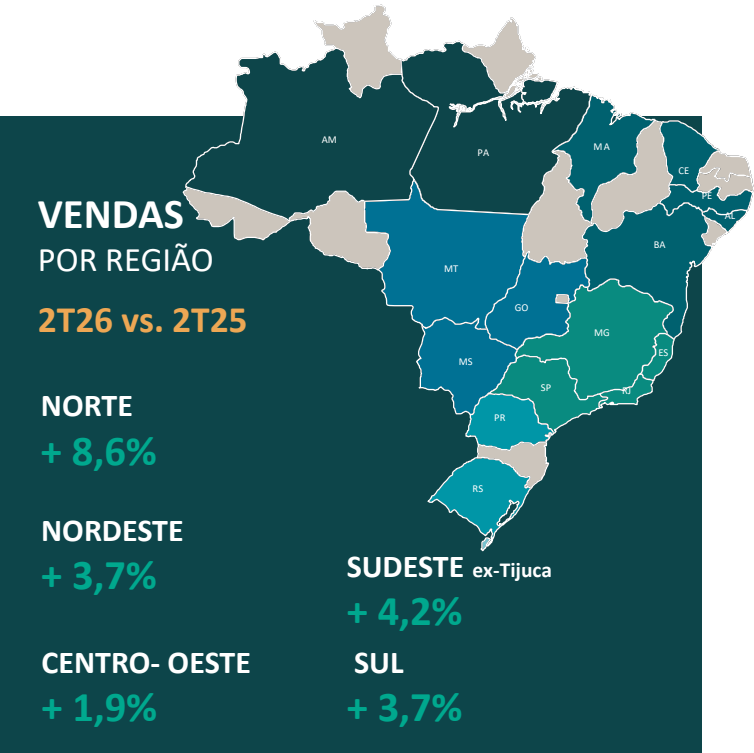
2,6%
ex-Tijuca

DESEMPENHO POR REGIÃO

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

No segundo trimestre de 2026, mais uma vez, a região Norte destaca-se com crescimento de 8,6% na comparação com o 2T25, seguida pelas regiões Sudeste, que avançou 4,2% e Nordeste e Sul, que avançaram 3,7%.

Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Grande Rio (+12,4%), Parque Shopping Belém (+11,8%), Franca Shopping (+10,9%), Boulevard Belém (10,3%), Carioca Shopping (10,1%)



DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

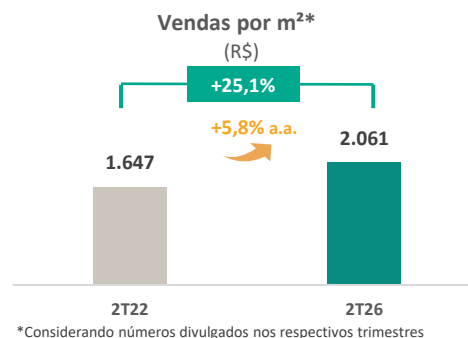
SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

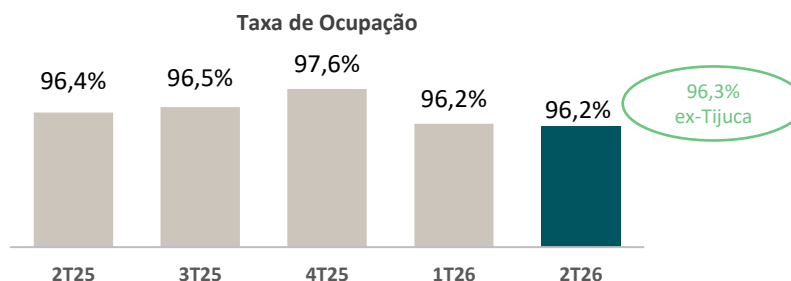
VENDAS/M²

As vendas/m² no 2T26 atingiram R\$ 2.061, um aumento de 4,0% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m² reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2022, com incremento total de 25,1%, o que representa um CAGR de 5,8%.



TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

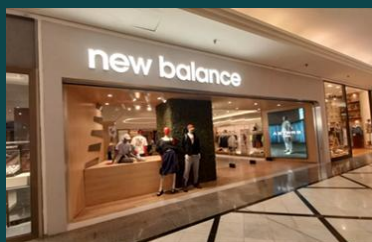
A taxa de ocupação ao final do 2T26 foi de 96,2%, em linha com a do primeiro trimestre de 2026.



No 2T26 foram assinados 196 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 27,1 mil m² em ABL.

Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Adidas e Zerezes no Shopping VillaLobos; Mac no Shopping Cuiabá; Asics no Plaza Niterói; New Balance no Shopping Eldorado e Shoulder no Shopping Catuai Maringá.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a primeira loja On Running do Rio de Janeiro, no Shopping Leblon, Aramis no Passeio das Águas, Track & Field no Villagio Caxias e Fazenda Churrascada no Shopping Tamboré.



NEW BALANCE
Shopping Eldorado



ADIDAS
Shopping VillaLobos



MAC
Estação Cuiabá

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTIÚSOPRODUTOS
DIGITAIS

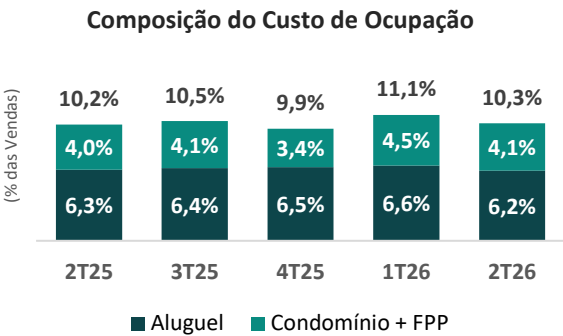
SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

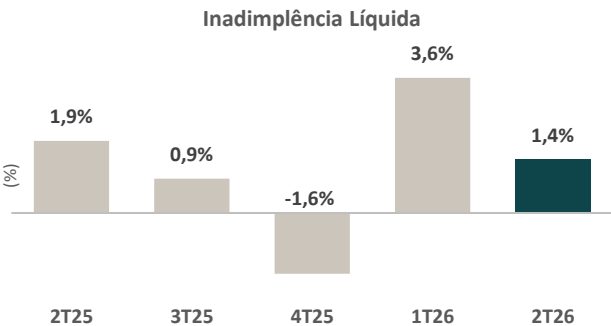
No segundo trimestre de 2026, o custo de ocupação¹ foi de 10,3%, em linha com o mesmo período do ano anterior. As despesas de aluguel representaram 6,2%, enquanto os encargos comuns e as despesas com o fundo de promoção (FPP) representaram 4,1% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 2T26, a inadimplência líquida foi de 1,4%, uma redução de 45 bps em relação ao 2T25.



MÍDIA

HELLOO NA COPA

No 2T26, a helloo participou de um projeto multiplataforma de cobertura da Copa do Mundo em parceria com UOL e NEOOH. A iniciativa reuniu anunciantes de destaque, como C6 Bank, Coca-Cola, Hyundai, Diageo, Casas Bahia e Loterias Caixa, e levou conteúdos em tempo real para telas instaladas em shoppings e edifícios residenciais de todo o país. O projeto reforçou a atratividade e a efetividade das soluções de mídia da companhia, ampliando oportunidades de negócios com anunciantes.



EXPERIÊNCIA DE MARCA: COCA-COLA E HELLOO

Em parceria com a Coca-Cola, a helloo realizou uma ativação voltada à Copa do Mundo da FIFA 2026™ por meio da plataforma helloo live, transformando áreas de grande circulação em shoppings em espaços de experiência e interação com os consumidores. A iniciativa permitiu a criação de figurinhas personalizadas da Panini e o acesso a conteúdos digitais exclusivos relacionados ao torneio.

A ação foi implementada em empreendimentos estratégicos, incluindo Catuaí Maringá, Mooca Plaza, Shopping Santa Cruz, Parque Dom Pedro e Independência Shopping, ampliando a visibilidade da campanha e fortalecendo o engajamento do público com a marca.

O projeto reforçou a capacidade da helloo de integrar experiências físicas e digitais em ambientes de alta circulação, conectando marcas e consumidores por meio de ativações relevantes e de grande alcance.

ATIVAÇÃO ESTRATÉGICA: VISA E BANCO DO BRASIL

No 2T26, a helloo realizou, em parceria com a ALLOS, uma ativação para a Copa do Mundo da FIFA 2026™ em 45 shoppings de todo o país, com espaços dedicados à troca de figurinhas do álbum oficial do torneio. Integrada à promoção “Torcida BB Colecione Momentoos”, a iniciativa contou com o patrocínio de Visa e Banco do Brasil e ampliou o alcance da campanha junto aos consumidores.

A ação reforçou a capacidade da helloo de combinar mídia e experiência em ambientes de alta circulação, fortalecendo a conexão entre marcas e público e ampliando oportunidades de engajamento e geração de valor para anunciantes.

MÍDIA

INTELIGÊNCIA DE DADOS E SEGMENTAÇÃO: NINTENDO E HELLOO

A helloo reafirmou sua capacidade de segmentação estratégica ao viabilizar a campanha comemorativa dos 40 anos da franquia Mario Bros para a Nintendo.

Com abordagem focada no perfil "famílias", entregando a mensagem da marca diretamente no ambiente de convivência e rotina do consumidor. Esta campanha exemplifica como a inteligência geográfica e a flexibilidade do meio digital transformam a mídia em uma solução eficiente, permitindo que a Nintendo atingisse seu público-alvo com precisão e contexto, onde as decisões de lazer e consumo acontecem.

CAPILARIDADE REGIONAL: ATIVAÇÕES ESTRATÉGIAS NO SÃO JOÃO

O São João representa uma oportunidade única de conexão cultural e emocional, transcendendo a festa para se tornar um momento central de vivência e engajamento.

Ao levar experiências imersivas para milhares de pessoas em nossos shoppings no Nordeste, a helloo transformou a tradição regional em uma plataforma de ativação de alto impacto. Nossa cobertura hiperlocal permitiu que a energia das festividades fosse convertida em presença de marca qualificada, conectando o público à rotina de consumo com emoção e vivência real.

A relevância da nossa plataforma foi atestada pela adesão de grandes marcas nacionais — como O Boticário, Natura e TIM — ao lado de players fundamentais de importância local, como Mix Mateus, Ferreira Costa e Unit. Essa combinação de marcas demonstra o nosso diferencial em oferecer uma solução que une o alcance nacional à profundidade da penetração regional, garantindo que nossos parceiros se posicionem de forma autêntica e eficaz no coração da festividade.



DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTIÚSOPRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

MÍDIA

CONSÓRCIO HELLOO, NEOOH FORTALECE PRESENÇA ESTRATÉGICA EM UBERLÂNDIA

O Consórcio helloo | NEOOH ampliou sua presença no segmento de aeroportos com a inauguração da operação de mídia no novo terminal de passageiros do Aeroporto de Uberlândia, administrado pela Aena. Com capacidade ampliada de 1,1 milhão para 2,15 milhões de passageiros por ano, o terminal reforça a relevância do Triângulo Mineiro como um dos principais polos econômicos e logísticos do país.

Este movimento amplia significativamente as possibilidades de geração de receita, tanto para marcas nacionais quanto para players regionais. Por tratar-se de um ambiente de espera ativa, com público de alta renda e maior tempo de permanência, o aeroporto torna-se um ativo de alto valor, capaz de transformar a visibilidade em conversão direta. Ao integrar este espaço ao ecossistema de mídia orientada por dados, o consórcio oferece aos anunciantes uma plataforma poderosa para abordar o público certo, com contexto relevante, em um dos momentos de maior qualidade de atenção da jornada do consumidor.

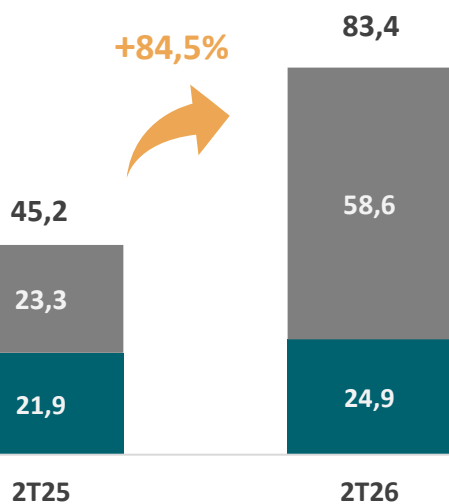
A expansão para aeroportos não só aumenta nossa presença em locais estratégicos, mas também cria novas oportunidades junto aos anunciantes que já operam conosco nos shoppings, fortalecendo o cross-sell e ampliando o potencial de geração de receita da plataforma.

Avanço Nacional: Rumo aos 12 Aeroportos em 2026

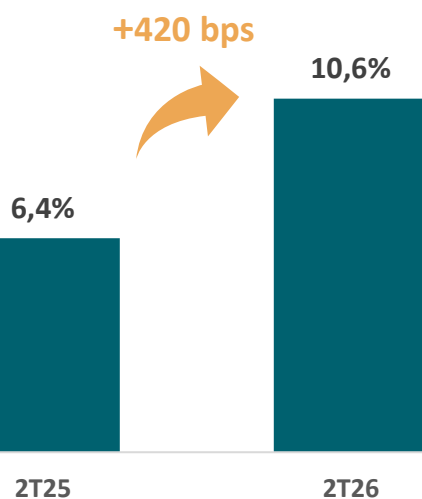
A presença dos ativos no terminal de Uberlândia integra um plano de expansão robusto que contempla sete inaugurações previstas até agosto de 2026. Este avanço acelera a atuação do consórcio, consolidando a gestão de mídia em um total de 12 aeroportos ainda em 2026. Com essa expansão, a helloo reforça sua posição ao combinar presença massiva em infraestruturas estratégicas com inteligência de dados, garantindo que marcas de todos os portes possam escalar seus resultados e maximizar o retorno sobre o investimento em ambientes premium e de alta circulação.

Receita de Mídia

(R\$ Milhões)



■ Mídia | Locação ■ Mídia | Serviços

Mídia como % da receita bruta

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

CONSOLIDAÇÃO DO PROJETO UBERLÂNDIA– CAPTURA DE VALOR E RESULTADO

No 2T26, a ALLOS concluiu a escritura definitiva do terreno de Uberlândia, efetivando a venda para a incorporadora Perplan, destinada ao desenvolvimento de uma nova torre multiuso.

A operação gerou resultado superior a R\$ 15 milhões para a Companhia no trimestre, reforçando a capacidade da ALLOS de monetizar terrenos próprios sem alocação relevante de recursos.

O empreendimento contará com mais de 22 mil m² de área privativa, distribuídos entre unidades comerciais e residenciais de alto padrão.

A evolução do projeto permitiu combinar, em uma única torre, unidades de uso misto, ampliando a eficiência do produto e criando uma solução mais aderente à demanda local, com maior complementaridade entre moradia e trabalho.



Terreno Uberlândia

Imagem meramente ilustrativa

PARQUE DOM PEDRO – DO MASTERPLAN À EXECUÇÃO

Em junho de 2026, a ALLOS lançou em Campinas o masterplan do Parque Dom Pedro, projeto que integra moradia, trabalho, educação, saúde, hospedagem e serviços no entorno imediato do shopping, em mais de 300 mil m² de área privativa distribuída entre 17 torres.

O evento marcou a assinatura do acordo de contrapartidas viárias com a municipalidade e a emissão do alvará de execução do hotel, que será o primeiro empreendimento do masterplan a entrar em fase de implantação.

O projeto reforça a estratégia da companhia de desenvolver centralidades urbanas integradas aos seus ativos, qualificando o entorno e ampliando o potencial de geração de valor do portfólio.



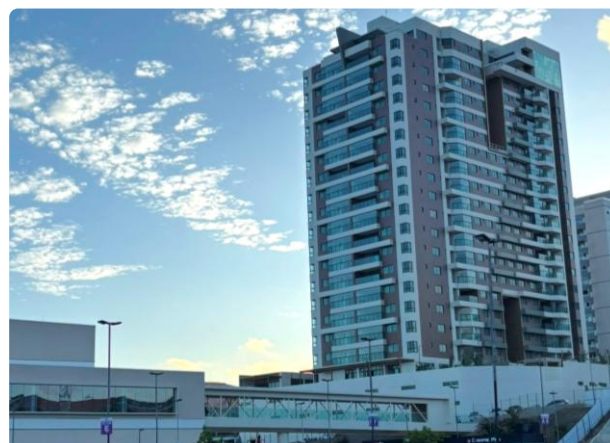
Imagem meramente ilustrativa

MACEIÓ – NOVA ENTREGA RESIDENCIAL

No Parque Shopping Maceió, a ALLOS avançou em mais uma etapa de seu complexo imobiliário com a emissão do habite-se da torre residencial Blend Reserva 21.

O residencial de alto padrão com 240 unidades, construído pela R. Pontes, está integrado ao shopping por meio da passarela inaugurada em novembro de 2025, juntamente com a primeira expansão do ativo.

Com a **entrega da quinta torre residencial**, o masterplan avança na consolidação de um ambiente urbano integrado ao shopping, fortalecendo o ativo e ampliando seu potencial de geração de fluxo recorrente.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PIPELINE MULTIÚSO – VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Até junho de 2026, a ALLOS assinou 72 novas torres de multiúso, das quais 9 já foram entregues e 63 serão entregues nos próximos anos. Além disso, possui 1.736.195 metros quadrados de área privativa disponível para novos projetos.

Shoppings	Estado	Torres Multiúso				Área Privativa Multiúso (m²)
		Em Aprovação	Em Construção/ Lançamento	Entregue	Total Assinado	Total Disponível
Parque Shopping Maceió	AL	2	7	5	14	18.416
Shopping da Bahia	BA	5	-	-	5	23.060
Catuaí Shopping Londrina	PR	6	-	-	6	67.419
Norteshopping	RJ	-	5	-	5	65.783
Passeio das Águas Shopping	GO	-	3	3	6	332.120
Franca Shopping	SP	3	-	-	3	56.460
Shopping Tamboré	SP	2	-	-	2	24.300
Shopping Recife	PE	2	1	-	3	35.000
Shopping Piracicaba	SP	3	-	-	3	21.352
Parque Dom Pedro	SP	2	-	-	2	319.310
Independência Shopping	MG	1	1	-	2	-
São Bernardo Plaza Shopping	SP	3	-	-	3	43.050
Shopping Estação Cuiabá	MT	2	-	-	2	13.200
Outros Shoppings do Portfólio						648.725
Subtotal	-	31	17	8	56	1.668.195
Terrenos independentes	-	3	12	1	16	68.000
Total Portfólio	-	34	29	9	72	1.736.195



DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

EXPANSÕES E REDESENVOLVIMENTOS

GERAÇÃO DE VALOR EM ATIVOS CONSOLIDADOS

No 2T26, a ALLOS deu mais um passo na estratégia de maximização da produtividade do portfólio, por meio de expansões e redesenvolvimentos que transformam ativos consolidados em novos vetores de crescimento.

Com foco na geração de valor e na execução eficiente, a Companhia requalifica espaços, aprimora o mix comercial e amplia a atratividade dos empreendimentos, impulsionando vendas, receitas e rentabilidade.

INAUGURAÇÃO EXPANSÃO SHOPPING TIJUCA | TASTE

Localizado na Zona Norte do Rio de Janeiro e com aproximadamente 13 milhões de visitas por ano, o Shopping Tijuca vem passando por um amplo processo de transformação desde 2019. A primeira etapa do projeto contemplou o redesenvolvimento de cerca de 13 mil m², com novos ambientes, elevadores panorâmicos, uma praça de alimentação totalmente renovada e paisagismo assinado por especialistas, preparando o empreendimento para sua próxima fase de evolução.

Em junho de 2026, a ALLOS inaugurou a quarta unidade do Taste, consolidando um novo capítulo na história do shopping. O projeto transformou uma área anteriormente destinada a estacionamento, de baixa produtividade, em um *rooftop* gastronômico de alto valor agregado, com 22 operações de bares e restaurantes, parque infantil e amplas áreas de convivência internas e externas, adicionando 2.167 m² de ABL ao empreendimento.

Mais do que uma expansão física, o Taste reforça a estratégia de *placemaking* da Companhia, criando um novo destino de gastronomia, lazer e convivência para a região e ampliando o potencial de geração de valor do ativo.





DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRIMEIROS RESULTADOS

R\$ 5 mm

Vendas no 1º mês

+22%

acima da projeção

87%

De ABL comercializada

+15%

do fluxo do shopping

O sucesso do projeto já é evidenciado pelos primeiros indicadores operacionais. A inauguração ocorreu com mais de 87% da ABL comercializada, reunindo um portfólio cuidadosamente selecionado de marcas relevantes para a região e chefs renomados, como VAMO, Coco Bambu, Casa Ueda, Orzo Pasta Bar, Afagá e Angu do Gomes.

Em seu primeiro mês de operação, o Taste registrou R\$ 5 milhões em vendas, desempenho 22% superior às projeções originais, e já passou a concentrar aproximadamente 15% do fluxo total de visitantes do Shopping Tijuca, demonstrando elevada capacidade de atração e reforçando o potencial da estratégia de redesenvolvimento de espaços ociosos para acelerar a geração de valor dos ativos da Companhia.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

PRODUTOS DIGITAIS

PLATAFORMA DIGITAL

A plataforma digital da ALLOS segue ampliando sua relevância estratégica, expandindo a audiência, aprofundando o conhecimento sobre o comportamento dos consumidores e fortalecendo a recorrência de consumo nos shoppings da Companhia. Com presença nacional e integração entre shopping centers, canais digitais, Programa de Benefícios, CRM e soluções de mídia, a ALLOS consolida uma das mais abrangentes bases proprietárias de relacionamento e inteligência de consumo do varejo brasileiro, fortalecendo a conexão entre consumidores, lojistas e marcas.

17,1 mi

 sessões no 2T26
+12% a/a
R\$ 1,56 bi

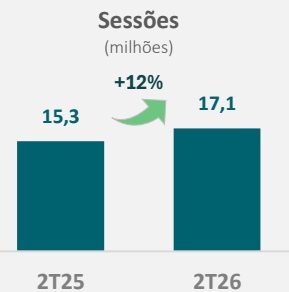
 GMV reconhecido
+31% a/a
+15%

 frequência de visitas
+31% em maduros

AUDIÊNCIA E ENGAJAMENTO

A audiência da plataforma digital atingiu 17,1 milhões de sessões no 2T26, crescimento de 12% em relação ao mesmo período do ano anterior. A evolução reflete o amadurecimento das iniciativas digitais dos últimos anos e a expansão para novos empreendimentos, alcançando 37 shoppings em todas as regiões do país.

O crescimento da audiência amplia o alcance do relacionamento da Companhia com milhões de consumidores ao longo de sua jornada e fortalece a capacidade da plataforma de gerar inteligência sobre comportamento e consumo em escala.

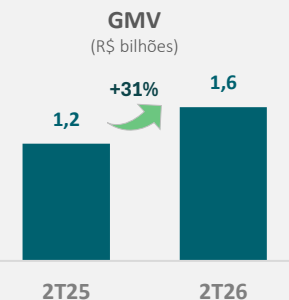


DADOS E CONHECIMENTO DO CONSUMIDOR

O avanço da audiência e do engajamento fortalece a capacidade da ALLOS de compreender os hábitos de consumo no varejo físico. Mais do que registrar compras isoladas, a plataforma acompanha o comportamento do consumidor ao longo de sua jornada no shopping, em diferentes categorias de consumo, construindo uma visão integrada e recorrente de seus hábitos.

No 2T26, o GMV reconhecido pela plataforma alcançou R\$ 1,56 bilhão, crescimento de 31% em relação ao 2T25, equivalente a uma penetração de 27% das vendas nos shoppings maduros e cerca de 17% na base total, que inclui os empreendimentos mais recentes. A crescente captura de vendas amplia a profundidade do conhecimento gerado pela plataforma e permite experiências, comunicações e ofertas cada vez mais relevantes para o consumidor.

Essa combinação entre presença física nacional, relacionamento direto com consumidores, canais digitais e captura recorrente de vendas permite à ALLOS construir uma visão diferenciada do consumo presencial no Brasil e reforça a plataforma digital como um ativo proprietário de relacionamento e conhecimento do consumidor.



RECORRÊNCIA E FIDELIZAÇÃO

A proximidade com o consumidor e a proposta de valor do Programa de Benefícios continuam impulsionando a frequência e a concentração de consumo na rede.

Comparando o comportamento de cada cliente antes e depois da adesão ao programa, observa-se um aumento médio de 15% na frequência de visitas aos shoppings, indicador que se mantém consistente ao longo do tempo à medida que os consumidores concentram compras para acumular e resgatar benefícios. Nos empreendimentos de maior maturidade e engajamento, esse indicador alcança 31%.

O aumento da frequência fortalece o relacionamento com os consumidores, amplia o consumo nos empreendimentos e enriquece continuamente a compreensão sobre seus hábitos e preferências.

Frequência de Visitas



À medida que expande a audiência, a recorrência e a captura de vendas, a plataforma digital reforça sua posição como um ativo estratégico da ALLOS, aprofundando o relacionamento com consumidores e ampliando a capacidade da Companhia de gerar valor para todo o seu ecossistema.

SUSTENTABILIDADE

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

ALLOS passa a integrar o FTSE4Good Index Series

A FTSE Russell confirmou que a ALLOS foi avaliada de forma independente, de acordo com os critérios do FTSE4Good, e atendeu aos requisitos necessários para integrar o FTSE4Good Index Series.



FTSE4Good

Criado pela FTSE Russell, provedora global de índices, o FTSE4Good Index Series foi desenvolvido para medir o desempenho de empresas que demonstram práticas sólidas em Meio Ambiente, Social e Governança (ESG).

Os índices FTSE4Good são utilizados por uma ampla gama de participantes do mercado para a criação e avaliação de fundos de investimento responsáveis e de outros produtos financeiros com foco em sustentabilidade.

A inclusão da ALLOS no FTSE4Good Index Series reforça o reconhecimento das iniciativas e práticas da companhia em sustentabilidade e governança corporativa. A ALLOS segue empenhada em gerar valor de longo prazo, com a evolução contínua de sua agenda ESG.



Obtenção do Selo Pró- Ética

A ALLOS foi reconhecida pelo **Programa Pró-Ética 2025-2026**, concedido pela Controladoria-Geral da União (CGU) em parceria com o Instituto Ethos, uma das mais relevantes iniciativas de promoção da integridade empresarial no Brasil.

O selo Pró-Ética é concedido a organizações que demonstram o comprometimento efetivo com elevados padrões de ética, integridade e conformidade, por meio da implementação e manutenção de programas robustos de prevenção, detecção e remediação de riscos.

A ALLOS foi a única empresa do setor de shopping centers reconhecida nesta edição, consolidando sua posição de referência em integridade, ética corporativa e conformidade.



Prêmio EXAME: Melhores do ESG

Pelo terceiro ano consecutivo, a ALLOS, venceu o Prêmio Melhores do ESG da Exame na categoria Construção Civil e Imobiliário.

PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Área privativa multiuso disponível (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	24,7%	37.507	9.260	48.801	96,4%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	17.668	8.834	0	98,2%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.939	52.146	8.838	98,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.424	31.535	30.030	95,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	25.906	96,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	0	84,7%	-
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.268	23.574	0	95,4%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.027	53.035	67.419	96,9%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.523	33.523	71.227	97,7%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	47.580	95,5%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.906	11.950	50.925	94,2%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.503	22.502	0	96,3%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	98,7%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.132	14.716	0	97,9%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.640	19.725	-	98,9%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.301	47.301	0	96,2%	A / C / CSC
Mooça Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,2%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.655	51.950	65.783	94,9%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.323	65.183	319.310	97,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	0	97,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	44.257	22.128	18.416	96,3%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	91,5%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.636	44.636	0	95,4%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	0	96,9%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.954	25.773	43.050	94,4%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.597	566	0	97,5%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.400	31.480	95.264	99,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	0	98,5%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	40,8%	22.379	9.138	0	98,6%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.047	50.791	23.060	94,1%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.069	30.455	0	94,3%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	95,2%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	44.129	22.064	54.940	96,7%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.566	14.059	0	98,7%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.774	18.774	0	95,5%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.951	28.951	13.860	97,6%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.523	13.409	13.546	95,7%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.995	33.895	21.352	95,5%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	78.630	24.242	35.000	96,7%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.394	34.403	85.765	98,0%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.926	49.926	24.300	96,9%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	37.533	33.780	0	90,2%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	98,5%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.677	18.103	44.794	97,1%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.374	17.989	0	96,6%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	3.348	1.280	0	63,9%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	0	100,0%	
Total Portfólio		65,3%	1.933.620	1.262.287	1.668.195	96,2%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENT
O E MULTIÚSOPRODUTOS
DIGITAISSUSTENTABILID
ADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO E REDESENVOLVIMENTO



Redesenvolvimento:
Piso L1 e L2

Em Licitação

Modernização dos corredores dos dois andares próximos ao Parque Gourmet



**SHOPPING
RECIFE**



Redesenvolvimento:
Fachada Rondon Pacheco

Em obras

Modernização da fachada da avenida Rondon Pacheco.



**CENTER
UBERLÂNDIA**



Redesenvolvimento:
Mall de Águas e antiga área de âncoras.

Em obras

Modernização e redesenvolvimento do Setor Águas.



Em obras

Redesenvolvimento 12 mil m² de ABL.

**PARQUE
D. PEDRO
SHOPPING**



Expansão/Redesenvolvimento:
Taste e nova circulação vertical

Concluída

O novo espaço gastronômico com 2 mil m² de ABL contempla 22 novas operações gastronômicas.



**SHOPPING
TIJUCA**



EXPANSÃO



REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
O E MÚLTIPLOPRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

**Redesenvolvimento:**

Modernização do *Promenade* VillaLobos

**Em desenvolvimento de projeto**

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

SHOPPING VILLALOBOS

**Redesenvolvimento:**

3º Piso

**Em obras**

Modernização do pavimento L3 e átrio central do shopping.

GOIÂNIA SHOPPING

**Expansão:**

Expansão de 150 novas lojas

**Em licitação**

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

SHOPPING CAMPO GRANDE

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E INOVAÇÃO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



EXPANSÃO



REDESENVOLVIMENTO



ESTRUTURA DE CAPITAL

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

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			12,6%	91.028	1,3%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,4%	37.357	0,5%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,0%	53.671	0,8%	mai-30
CDI			15,5%	6.865.963	98,7%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	0,80%	15,7%	80.403	1,2%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,18%	16,1%	550.061	7,9%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,00%	15,9%	328.036	4,7%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,20%	16,2%	298.776	5,0%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,55%	15,4%	362.652	5,2%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª serie)	105% CDI	0,00%	15,5%	388.900	5,6%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,46%	15,3%	480.185	6,9%	abr-31
CCB Itaú	CDI	1,30%	16,3%	105.868	1,5%	out-26
Debenture (9ª emissão. 1ª serie)	97% CDI	0,00%	14,3%	650.704	9,4%	mar-31
Debenture (9ª emissão. 2ª serie)	98% CDI	0,00%	14,5%	119.031	1,7%	mar-33
Debenture (9ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,00%	14,8%	245.550	3,5%	mar-36
Debenture (11ª emissão.1ª serie)	CDI	0,63%	15,5%	674.522	9,7%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,95%	15,9%	1.954.967	28,1%	ago-34
Debenture (12ª emissão.1ª serie)	98% CDI	0,00%	14,5%	156.856	2,3%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,00%	14,8%	469.452	6,7%	jan-32
IGP-DI			0,0%	-	0,0%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI²	7,95%	0,0%	0	0,0%	mai-25
Total			15,4%			
Total		CDI+	0,57%	6.956.991		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 2T26	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 2T26
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.871.160	-	6.871.160
Obrigação para compra de ativos	17.573	0	17.573
Instrumentos financeiros derivativos	180.241	0	180.241
Dívida Bruta	7.068.974	0	7.068.974
Caixa e aplicações financeiras	(3.399.094)	6.729	(3.392.365)
Dívida Líquida	3.669.880	6.729	3.676.609

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E INOVAÇÃO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	774.246	747.269	3,6%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(53.243)	(49.386)	7,8%	n/a	n/a
Receita líquida	721.004	697.883	3,3%	n/a	n/a
Custo	(199.885)	(181.025)	10,4%	n/a	n/a
Lucro bruto	521.119	516.859	0,8%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(172.562)	(171.259)	0,8%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(160.954)	(165.028)	-2,5%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	19.212	17.863	7,6%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.820)	(24.094)	27,9%	n/a	n/a
Resultado financeiro	(104.904)	(92.246)	13,7%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	243.653	253.353	-3,8%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(51.177)	(35.261)	45,1%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	133.387	11.846	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	325.864	229.938	41,7%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	308.144	201.401	53,0%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	17.719	28.537	-37,9%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	325.864	229.938	41,7%	-	n/a

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T26	2T25	2T26 / 2T25 Δ%	2T25 Proforma	2T26 / 2T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	800.057	719.290	11,2%	719.023	11,3%
Impostos e contribuições e outras deduções	(53.621)	(48.244)	11,1%	(48.244)	11,1%
Receita líquida	746.437	671.046	11,2%	670.780	11,3%
Custo	(214.841)	(176.000)	22,1%	(175.996)	22,1%
Custo de aluguéis e serviços	(98.746)	(63.149)	56,4%	(63.145)	56,4%
Depreciação e Amortização	(116.095)	(112.851)	2,9%	(112.851)	2,9%
Lucro bruto	531.596	495.046	7,4%	494.783	7,4%
Receitas (despesas) operacionais	(198.261)	(172.754)	14,8%	(172.754)	14,8%
Despesas administrativas e gerais	(96.600)	(103.141)	-6,3%	(103.141)	-6,3%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(9.248)	(8.996)	2,8%	(8.996)	2,8%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(33.799)	(36.777)	-8,1%	(36.777)	-8,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(58.614)	(23.839)	145,9%	(23.839)	145,9%
Resultado financeiro	(108.081)	(97.140)	11,3%	(97.140)	11,3%
Lucro antes dos impostos	225.254	225.153	0,0%	224.890	0,2%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(51.408)	(35.130)	46,3%	(35.130)	46,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	134.298	11.378	n/a	11.378	n/a
Lucro líquido do período	308.144	201.401	53,0%	201.138	53,2%

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MÚLTIPLO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
ATIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	44.899	60.570	(818)	9.389	44.081	69.960
Aplicações financeiras de curto prazo	3.157.493	2.369.444	(5.911)	(67.573)	3.151.582	2.301.871
Contas a receber	349.872	473.676	16.012	7.880	365.884	481.556
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	27	(27)	(27)	0	(0)
Impostos a recuperar	180.258	168.688	199	5.900	180.457	174.588
Despesas antecipadas	20.914	17.480	608	513	21.521	17.993
Outros créditos	210.098	226.645	11.057	10.616	221.156	237.262
Total Ativo Circulante	3.963.561	3.316.531	21.120	(33.302)	3.984.681	3.283.229
Não Circulante						
Impostos a recuperar	49.779	62.263	5.182	(452)	54.962	61.811
IRPJ e CSLL diferidos	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Depósitos judiciais	173.291	192.477	1.027	904	174.319	193.381
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	93.387	80.560	483	(1.531)	93.869	79.030
Despesas antecipadas	23.296	12.782	(3)	(5)	23.293	12.777
Aplicações financeiras de longo prazo	196.702	167.142	-	-	196.702	167.142
Outros créditos	315.806	285.416	(5.364)	(277)	310.442	285.139
Investimentos	602.767	604.106	(602.767)	(604.106)	(0)	0
Propriedades para investimento	19.395.401	20.381.666	455.164	(176.699)	19.850.565	20.204.967
Imobilizado	111.274	106.620	3.553	2.655	114.826	109.275
Intangível	782.825	796.875	522.178	545.631	1.305.003	1.342.507
Total Ativo Não Circulante	21.744.528	22.689.908	379.453	(233.880)	22.123.981	22.456.028
Total do Ativo	25.708.089	26.006.439	400.573	(267.182)	26.108.662	25.739.257
PASSIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	78.117	85.869	12.370	3.946	90.487	89.815
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	326.766	325.357	-	-	326.766	325.357
Impostos e contribuições a recolher	113.773	108.639	(1.137)	4.500	112.636	113.139
Receitas diferidas	11.867	10.160	13.722	8.383	25.589	18.543
Dividendos a pagar	438.000	440.839	(0)	(2.839)	437.999	438.000
Obrigações por compra de ativos	2.477	3.384	-	-	2.477	3.384
Contas a Pagar Leasing	27.301	27.042	60.164	69.628	87.465	96.669
Outras obrigações	115.730	283.131	1.897	(52.646)	117.627	230.485
Total Passivo Circulante	1.114.032	1.284.420	87.016	30.973	1.201.047	1.315.392
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.544.394	5.553.953	-	0	6.544.394	5.553.954
Impostos e contribuições a recolher	4.783	7.013	0	(110)	4.783	6.903
Receitas diferidas	14.349	16.716	266	406	14.615	17.122
Instrumentos financeiros derivativos	180.241	132.740	-	-	180.241	132.740
IRPJ e CSLL diferidos	4.420.832	4.642.094	(5.128)	(5.217)	4.415.704	4.636.877
Obrigações por compra de ativos	15.096	14.503	-	-	15.096	14.503
Contas a pagar leasing	181.541	193.326	433.269	460.218	614.811	653.543
Outras obrigações	62.611	8.040	(19.503)	(1.002)	43.109	7.038
Provisão para contingências	221.249	254.628	871	111	222.120	254.740
Total Passivo Não Circulante	11.645.097	10.823.013	409.776	454.407	12.054.872	11.277.420
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	15.092.136	15.092.136	-	-	15.092.136	15.092.136
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	23.784	18.590	-	-	23.784	18.590
Reserva legal	275.973	234.265	-	-	275.973	234.265
Ações em tesouraria	(84.198)	(104.855)	-	-	(84.198)	(104.855)
Lucros acumulados	410.446	0	(0)	0	410.446	0
Reservas de lucros	1.211.249	1.982.957	-	-	1.211.249	1.982.957
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	96.219	752.561	(96.219)	(752.561)	-	-
Total do patrimônio líquido	12.948.961	13.899.006	(96.219)	(752.561)	12.852.742	13.146.445
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	25.708.089	26.006.439	400.573	(267.182)	26.108.661	25.739.257

DESTAQUES

Mensagem da Administração

Principais Indicadores

Desempenho Financeiro

Desempenho Operacional

MÍDIA

Desenvolvimento e Multufo

Produtos Digitais

Sustentabilidade ADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS	Ajustes	ALLOS
	Contábil		Consolidado Gerencial
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	592.813	(36.367)	556.446
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(22.683)	(560)	(23.243)
Depreciação e amortização	296.096	6.936	303.032
Resultado de equivalência patrimonial	(36.320)	36.320	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	33.355	293	33.648
Remuneração com base em ações	25.786	-	25.786
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	444.282	6.718	451.000
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	20.347	-	20.347
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(221.108)	(1.828)	(222.936)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(3.612)	-	(3.612)
Rendimentos de aplicações financeiras	(180.812)	247	(180.565)
(Ganho) perda na venda de terrenos	(30.183)	2.532	(27.651)
Outras provisões	(33.532)	16.847	(16.685)
	884.429	31.138	915.567
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	80.051	5.088	85.139
Depósitos Judiciais	19.186	(124)	19.062
Impostos a recuperar	914	66	980
Outros	12.142	1.747	13.889
Aumento (redução) dos passivos			
Fornecedores	(7.752)	8.424	672
Impostos e contribuições a recolher	204.396	(4.138)	200.258
Outras obrigações	(125.405)	41.462	(83.943)
Receitas diferidas	(660)	5.199	4.539
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(131.444)	(1.205)	(132.649)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(70.048)	(184)	(70.232)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	865.809	87.473	953.282
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(17.842)	712	(17.130)
Aquisição de ativo intangível	(39.821)	718	(39.103)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(99.962)	(61)	(100.023)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(9.600)	9.600	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	(552.687)	(61.910)	(614.597)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	45.110	(45.110)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	167.588	-	167.588
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(507.214)	(96.051)	(603.265)
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(13.927)	-	(13.927)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(11.536)	-	(11.536)
Emissão de debêntures	1.000.000	-	1.000.000
Pagamento de juros de debêntures	(393.071)	-	(393.071)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(25.078)	-	(25.078)
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(20.943)	(43.129)	(64.072)
Recompra de ações	-	-	-
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	7.788	-	7.788
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(876.000)	-	(876.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(41.499)	41.499	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	-	-	-
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(374.266)	(1.630)	(375.896)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
Saldo de caixa e equivalente no final do período	44.899	(818)	44.081
Saldo de caixa e equivalente no início do período	60.570	9.390	69.960
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(15.671)	(10.208)	(25.879)

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MÚLTIPLO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS



CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2026

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de junho de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.489.038	54.648	1.543.686
Impostos e contribuições e outras deduções	(104.332)	(499)	(104.831)
Receita líquida	1.384.706	54.149	1.438.855
Custo de aluguéis e serviços	(390.872)	(28.823)	(419.695)
Lucro bruto	993.834	25.326	1.019.160
(Despesas)/Receitas operacionais	(228.825)	(57.425)	(286.250)
Despesas administrativas e gerais	(323.980)	135.377	(188.603)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	16.885	(16.885)
Resultado da equivalência patrimonial	36.320	(36.320)	-
Despesa com depreciação	n/a	68.894	(68.894)
Outras (despesas)/receitas operacionais	58.835	(70.703)	(11.867)
Resultado financeiro	(286.327)	(4.911)	(291.238)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	478.682	(37.010)	441.672
Imposto de renda e contribuição social	114.131	643	114.774
Lucro líquido do período	592.813	(36.367)	556.446
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	556.446	(0)	556.446
Participações minoritárias	36.367	(36.367)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de junho de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	592.813	(36.367)	556.446
(+) Depreciação / Amortização	296.098	6.934	303.032
(+) Resultado financeiro	286.327	4.911	291.238
(+) Imposto de renda e contribuição social	(114.131)	(643)	(114.774)
EBITDA	1.061.107	(25.165)	1.035.942
Margem EBITDA %	76,6%		72,0%
(+) Despesas não recorrentes	5.771		5.771
EBITDA Ajustado	1.066.878	(25.165)	1.041.713
Margem EBITDA Ajustado %	77,0%		72,4%
(-) Aluguel Linear	(21.880)	(1.363)	(23.243)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	1.044.998	(26.528)	1.018.470
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	76,7%		71,9%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de junho de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	592.813	(36.367)	556.446
(+) Depreciação e amortização	296.098	6.934	303.032
(=) FFO *	888.911	(29.433)	859.478
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	5.771	-	5.771
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(21.880)	(1.363)	(23.243)
(+)/(-) Impostos não caixa	(221.108)	(1.829)	(222.936)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	47.921	-	47.921
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(27.376)	-	(27.376)
(=) FFO ajustado *	672.239	(32.624)	639.615
Margem AFFO %	49,3%		45,2%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MÚLTIPLO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS e PROFORMA | 2025

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Proforma
(Valores em milhares de reais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	1.447.001	(48.060)	1.398.941	(2.757)	1.396.184
Impostos e contribuições e outras deduções	(99.275)	2.245	(97.031)	-	(97.031)
Receita líquida	1.347.726	(45.815)	1.301.911	(2.757)	1.299.153
Custo de aluguéis e serviços	(354.928)	9.172	(345.756)	161	(345.595)
Lucro bruto	992.798	(36.643)	956.155	(2.596)	953.558
(Despesas)/Receitas operacionais	(199.515)	(43.408)	(242.924)	-	(242.924)
Despesas administrativas e gerais	(337.355)	127.184	(210.171)	-	(210.171)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	16.723	(16.723)	-	(16.723)
Resultado da equivalência patrimonial	35.064	(35.064)	-	-	-
Despesa com depreciação	n/a	73.776	(73.776)	-	(73.776)
Outras (despesas)/receitas operacionais	102.776	(45.030)	57.746	-	57.746
Resultado financeiro	(249.897)	32.257	(217.640)	-	(217.640)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	543.386	(47.795)	495.591	(2.596)	492.995
Imposto de renda e contribuição social	(35.345)	(4.175)	(39.520)	-	(39.520)
Lucro líquido do período	508.041	(51.970)	456.071	(2.596)	453.475
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	456.071	(0)	456.071	(2.596)	453.475
Participações minoritárias	51.970	(51.970)	-	-	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Proforma
(Valores em milhares de reais)					
Lucro líquido	508.041	(51.970)	456.071	(2.596)	453.475
(+) Depreciação / Amortização	301.006	(1.671)	299.335	-	299.335
(+) Resultado financeiro	249.897	(32.257)	217.640	-	217.640
(+) Imposto de renda e contribuição social	35.345	4.175	39.520	-	39.520
EBITDA	1.094.289	(81.723)	1.012.566	(2.596)	1.009.970
Margem EBITDA %	81,2%		77,8%		77,7%
(+) Despesas não recorrentes	(66.438)	-	(66.438)	-	(66.438)
EBITDA Ajustado	1.027.850	(81.723)	946.128	(2.596)	943.531
Margem EBITDA Ajustado %	76,3%		72,7%	0,0%	72,6%
(-) Aluguel Linear	(25.984)	(1.173)	(27.158)	70	(27.087)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	1.001.866	(82.896)	918.970	(2.526)	916.444
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	75,8%		72,1%		
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de junho de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro Líquido no período	508.041	(51.970)	456.071	(2.596)	453.475
(+) Depreciação e amortização	301.006	(1.671)	299.335	-	299.335
(=) FFO *	809.048	(53.641)	755.406	(2.596)	752.810
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(66.438)	-	(66.438)	-	(66.438)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(25.984)	(1.173)	(27.158)	70	(27.087)
(+)/(-) Impostos não caixa	(67.031)	29.741	(37.290)	-	(37.290)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(40.937)	-	(40.937)	-	(40.937)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.262)	-	(4.262)	-	(4.262)
(=) FFO ajustado *	604.395	(25.074)	579.321	(2.526)	576.795
Margem AFFO %	45,7%		45,4%		45,3%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES
INFORMAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
MÉDIA
DESENVOLVIMENTO E MÚLTIPLO
PRODUTOS DIGITAIS
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

GLOSSÁRIO

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

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

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

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

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 250 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

GLOSSÁRIO

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENT
O E MÚLTUOPRODUTOS
DIGITAISSUSTENTABILID
ADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
30 de Junho de 2026 e
Relatório do Auditor Independente
sobre a Revisão das Informações
Financeiras Intermediárias

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
ALLOS S.A. e Controladas
Rio de Janeiro – RJ

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da ALLOS S.A. e Controladas (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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

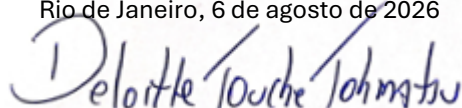
A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se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

Outros assuntos

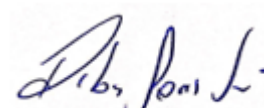
Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 6 de agosto de 2026



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



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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		12.268	11.045	44.899	60.570
Aplicações financeiras	7	1.477.925	694.978	3.157.493	2.369.444
Contas a receber	8	54.225	48.039	349.872	473.676
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	18.799	72.603	27	27
Impostos e contribuições a recuperar	9	119.362	91.771	180.258	168.688
Despesas antecipadas		10.449	9.451	20.914	17.480
Outros saldos a receber	8.1	145.964	167.569	210.097	226.646
		<u>1.838.992</u>	<u>1.095.456</u>	<u>3.963.560</u>	<u>3.316.531</u>
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	83.080	82.497	196.702	167.143
Contas a receber	8	23.951	17.225	93.387	80.560
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	49.779	62.263
Depósitos judiciais	14	43.396	34.124	173.291	192.477
Despesas antecipadas		19.202	10.277	23.296	12.782
Outros saldos a receber	8.1	656.579	627.865	315.806	285.416
Investimentos	10	13.462.114	14.766.032	602.767	604.106
Propriedades para investimento	11	2.087.060	857.695	19.395.401	20.381.666
Imobilizado		8.754	8.142	111.274	106.620
Intangível	12	181.867	140.134	782.825	796.875
		<u>16.566.003</u>	<u>16.543.991</u>	<u>21.744.528</u>	<u>22.689.908</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>18.404.995</u>	<u>17.639.447</u>	<u>25.708.088</u>	<u>26.006.439</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2026 (CONTINUAÇÃO)
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Fornecedores		22.650	22.758	78.117	85.869
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	57.786	68.323	326.766	325.357
Impostos e contribuições a recolher	9	50.136	14.735	113.773	108.639
Dividendos a pagar		438.000	438.000	438.000	440.839
Obrigações por compra e venda de ativos		2.477	2.477	2.477	3.384
Receitas diferidas		1.545	1.180	11.867	10.160
Passivo de arrendamento		7.167	6.195	27.301	27.042
Outras obrigações	15	58.065	66.363	115.730	283.130
		637.826	620.031	1.114.031	1.284.420
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	3.439.129	2.421.341	6.544.394	5.553.953
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	4.783	7.013
Receitas diferidas		5.211	4.008	14.349	16.716
Impostos diferidos	16.1	1.207.326	1.237.775	4.420.832	4.642.094
Obrigações por compra e venda de ativos		-	-	15.096	14.503
Instrumentos financeiros derivativos	13	180.241	132.740	180.241	132.740
Passivo de arrendamento		17.395	21.455	181.541	193.326
Provisão para contingências	14	39.518	32.220	221.249	254.628
Outras obrigações	15	25.607	23.432	62.611	8.040
		4.914.427	3.872.971	11.645.096	10.823.013
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	(84.198)	(104.855)	(84.198)	(104.855)
Reservas de capital		23.784	18.590	23.784	18.590
Reservas de lucros	17.4	1.487.222	2.217.222	1.487.222	2.217.222
Lucros acumulados		410.446	-	410.446	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.5	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		12.852.742	13.146.445	12.852.742	13.146.445
Participações não controladoras	17.6	-	-	96.219	752.561
Total do patrimônio líquido		12.852.742	13.146.445	12.948.961	13.899.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		18.404.995	17.639.447	25.708.088	26.006.439

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora			
		Período de três meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de	
		2026	2025	2026	2025
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	100.035	67.422	173.479	134.020
Custo de aluguéis e serviços	19	(36.143)	(24.463)	(63.787)	(48.621)
Lucro operacional bruto		63.892	42.959	109.692	85.399
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(71.661)	(62.769)	(138.531)	(127.064)
Resultado de equivalência patrimonial	10	276.258	192.009	503.680	515.104
Outras despesas operacionais, líquidas	21	(61.784)	(2.023)	(1.790)	(12.737)
		142.813	127.217	363.359	375.303
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		206.705	170.176	473.051	460.702
Despesas financeiras	22	(135.402)	(91.298)	(278.761)	(194.195)
Receitas financeiras	22	96.570	116.827	172.824	201.277
Resultado financeiro, líquido		(38.832)	25.529	(105.937)	7.082
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		167.873	195.705	367.114	467.784
Imposto de renda e contribuição social	16.2	140.271	5.696	189.332	(11.713)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		308.144	201.401	556.446	456.071
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	0,6301	0,3917	1,1379	0,8871
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	0,6286	0,3909	1,1352	0,8851

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Consolidado			
		Período de três meses findo em 30 de junho de		Período de seis meses findo em 30 de junho de	
		2026	2025	2026	2025
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	721.004	697.884	1.384.706	1.347.726
Custo de aluguéis e serviços	19	(199.885)	(181.025)	(390.872)	(354.928)
Lucro operacional bruto		<u>521.119</u>	<u>516.859</u>	<u>993.834</u>	<u>992.798</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(160.954)	(165.028)	(323.980)	(337.355)
Resultado de equivalência patrimonial	10	19.212	17.863	36.320	35.064
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(30.820)	(24.095)	58.835	102.775
		<u>(172.562)</u>	<u>(171.260)</u>	<u>(228.825)</u>	<u>(199.516)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>348.557</u>	<u>345.599</u>	<u>765.009</u>	<u>793.282</u>
Despesas financeiras	22	(259.597)	(245.174)	(538.809)	(526.058)
Receitas financeiras	22	<u>154.692</u>	<u>152.929</u>	<u>252.482</u>	<u>276.162</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>(104.905)</u>	<u>(92.245)</u>	<u>(286.327)</u>	<u>(249.896)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>243.652</u>	<u>253.354</u>	<u>478.682</u>	<u>543.386</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	82.211	(23.416)	114.131	(35.345)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>325.863</u>	<u>229.938</u>	<u>592.813</u>	<u>508.041</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		308.144	201.401	556.446	456.071
Participações não controladoras		<u>17.719</u>	<u>28.537</u>	<u>36.367</u>	<u>51.970</u>
		<u>325.863</u>	<u>229.938</u>	<u>592.813</u>	<u>508.041</u>

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AO
TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026

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

	Controladora			
	Período de três meses		Período de seis meses	
	findo em 30 de junho de		findo em 30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	308.144	201.401	556.446	456.071
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>308.144</u>	<u>201.401</u>	<u>556.446</u>	<u>456.071</u>
	Consolidado			
	Período de três meses		Período de seis meses	
	findo em 30 de junho de		findo em 30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	325.863	229.938	592.813	508.041
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>325.863</u>	<u>229.938</u>	<u>592.813</u>	<u>508.041</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	308.144	201.401	556.446	456.071
Não controladores	17.719	28.537	36.367	51.970
	<u>325.863</u>	<u>229.938</u>	<u>592.813</u>	<u>508.041</u>

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO) REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Reserva de Lucros							Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Gastos com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reserva legal	Reserva para investimentos	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	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 período	-	-	-	-	-	-	-	456.071	456.071	51.970	508.041
Recompra de ações de emissão própria	-	-	(150.412)	-	-	-	-	-	(150.412)	-	(150.412)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	21.076	643	-	-	-	-	21.719	-	21.719
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	(92.480)	-	-	(92.480)	-	(92.480)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	(102.000)	-	-	(102.000)	-	(102.000)
Dividendos intercalares	-	-	-	-	-	-	-	(51.000)	(51.000)	-	(51.000)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.060)	(62.060)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.949	2.949
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(906.033)	643	234.265	2.697.356	(4.004.316)	405.071	13.446.790	762.487	14.209.277
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
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	556.446	556.446	36.367	592.813
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	20.657	5.194	-	-	-	-	25.851	-	25.851
Dividendos intermediários, aprovados durante o exercício de 2026 (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	(730.000)	-	-	(730.000)	-	(730.000)
Juros sobre capital próprio aprovados durante o exercício de 2026 (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	(146.000)	(146.000)	-	(146.000)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38.660)	(38.660)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(666.142)	(666.142)
Aumento de capital de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.093	12.093
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026	15.092.136	(72.332)	(84.198)	23.784	275.973	1.211.249	(4.004.316)	410.446	12.852.742	96.219	12.948.961

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	556.446	456.071	592.813	508.041
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(333)	(1.257)	(22.683)	(25.984)
Depreciação e amortização	76.858	65.114	296.096	301.008
Resultado de equivalência patrimonial	(503.680)	(515.104)	(36.320)	(35.064)
Provisão para perdas de crédito esperadas	3.926	1.305	33.355	25.822
Remuneração baseada em ações	24.017	24.257	25.786	25.770
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	200.228	174.079	444.282	455.870
Rendimentos de aplicações financeiras	(68.425)	(93.008)	(180.812)	(196.183)
Valor justo dos instrumentos financeiros	50.355	(42.710)	20.347	(10.984)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(189.332)	11.705	(221.108)	(67.033)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(3.612)	(128.098)	(3.612)	(148.540)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	515	-	515
Ganho (perda) na venda de terrenos	1.021	-	(30.183)	-
Baixa de mais-valia de investimentos	218	116.305	-	170
Outras provisões (reversões)	2.759	9.041	(33.532)	15.280
	<u>150.446</u>	<u>78.215</u>	<u>884.429</u>	<u>848.688</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	7.069	8.000	80.051	120.425
Impostos e contribuições a recuperar	(25.915)	6.647	914	(7.295)
Depósitos judiciais	(3.580)	(883)	19.186	(6.877)
Outros ativos	4.906	(27.390)	12.142	(34.970)
	<u>(17.520)</u>	<u>(13.626)</u>	<u>112.293</u>	<u>71.283</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(1.343)	(13.716)	(7.752)	(9.632)
Impostos e contribuições a recolher	88.668	15.010	204.396	158.711
Receitas diferidas	(822)	619	(660)	(5.996)
Outros passivos	(68.538)	(26.182)	(125.405)	(45.053)
	<u>17.965</u>	<u>(24.269)</u>	<u>70.579</u>	<u>98.030</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(43.589)	(580)	(131.444)	(101.304)
PIS, COFINS e ISS	(10.832)	(14.240)	(70.048)	(83.690)
	<u>96.470</u>	<u>25.500</u>	<u>865.809</u>	<u>833.007</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>96.470</u>	<u>25.500</u>	<u>865.809</u>	<u>833.007</u>

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(1.388)	(79)	(17.842)	(4.404)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(18.860)	(25.906)	(39.821)	(51.233)
Pagamentos para manutenção de propriedades para investimentos (shopping centers)	(7.574)	(4.394)	(99.962)	(159.572)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(10.417)	(29.655)	(9.600)	(515)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	158.331	70.128	167.588	155.129
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas	-	173.494	-	1.494
Aplicações financeiras	(648.981)	532.966	(552.687)	917.689
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	497.919	244.137	45.110	28.346
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(30.970)	960.691	(507.214)	886.934
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-	3.164
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	-	(30.953)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(3.097)	(3.256)	(13.927)	(51.008)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(4.041)	(3.249)	(11.536)	(747.817)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(159.803)	(154.889)	(393.071)	(335.475)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	-	(520.000)	-	(582.252)
Emissão de debêntures	1.000.000	-	1.000.000	625.000
Pagamento de custos de emissão de debêntures	(25.078)	-	(25.078)	(16.245)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(4.046)	(437)	(20.943)	(15.012)
Recompra de ações	-	-	-	(150.412)
Alienação de ações	7.788	6.919	7.788	6.919
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(876.000)	(306.000)	(876.000)	(306.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(41.499)	(62.060)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(64.277)	(980.912)	(374.266)	(1.662.151)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.223	5.279	(15.671)	57.790
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	11.045	3.173	60.570	47.771
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	12.268	8.452	44.899	105.561
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.223	5.279	(15.671)	57.790

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
REFERENTE AO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	188.376	145.432	1.489.038	1.447.001
Provisão para perdas de crédito esperadas	(3.926)	(1.305)	(33.355)	(25.822)
Outras receitas	59.908	128.098	91.114	148.540
	<u>244.358</u>	<u>272.225</u>	<u>1.546.797</u>	<u>1.569.719</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(10.860)	(5.731)	(163.472)	(124.791)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(98.370)	(165.418)	(83.712)	(97.506)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	<u>135.128</u>	<u>101.076</u>	<u>1.299.613</u>	<u>1.347.422</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(76.858)	(65.114)	(296.096)	(301.008)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	<u>58.270</u>	<u>35.962</u>	<u>1.003.517</u>	<u>1.046.414</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	503.680	515.104	36.320	35.064
Receitas financeiras	172.824	201.277	252.482	276.162
	<u>676.504</u>	<u>716.381</u>	<u>288.802</u>	<u>311.226</u>
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>734.774</u>	<u>752.343</u>	<u>1.292.319</u>	<u>1.357.640</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	64.134	66.540	146.103	161.064
Remuneração direta	59.606	60.876	128.557	140.172
Benefícios	3.374	4.295	14.261	15.626
FGTS	1.154	1.369	3.285	5.266
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Tributos	(164.567)	35.537	12.289	159.528
Federais	(166.170)	34.105	(10.257)	137.059
Municipais	1.603	1.432	22.546	22.469
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Remuneração de capitais de terceiros	278.761	194.195	541.114	529.007
Juros e outras despesas financeiras	278.761	194.195	538.809	526.058
Aluguéis	-	-	2.305	2.949
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Remuneração de capitais próprios	556.446	456.071	592.813	508.041
Lucros retidos	410.446	405.071	410.446	405.071
Dividendos	146.000	51.000	146.000	51.000
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	36.367	51.970
	<u>734.774</u>	<u>752.343</u>	<u>1.292.319</u>	<u>1.357.640</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”) possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá (“Canada Pension Plan Investment Board”), CPPIB Flamengo US LLC (“CPPIB Flamengo” e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, “CPPIB”), Renato Feitosa Rique (“Renato”), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (“Rique Empreendimentos”), Bali Fundo de Investimentos em Ações (“FIA Bali”), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. (“RLB” e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, “Rique”), Sierra Brazil 1 S.À R.L. (“SB 1”) e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À R.L. (“SSBH” e, em conjunto com SB 1, “Entidades Sierra”) e Cura Brazil S.À R.L. (“Cura”), que, em conjunto, possuem, em 30 de junho de 2026, ações representativas de 19,4% (23,0% em 31 de dezembro de 2025) 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, 8 de janeiro de 2024 e 09 de abril de 2026. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

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

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2026 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 6 de agosto de 2026.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS *Accounting Standards*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

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

Estas informações trimestrais individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquelas demonstrações financeiras.

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

2.2. Base de elaboração e mensuração

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

As políticas contábeis relevantes adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Os julgamentos, as estimativas e as premissas contábeis significativas adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com àquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO PERÍODO DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026

Compra e venda de participação imobiliária de propriedades para investimentos

No dia 2 de janeiro de 2026, a Companhia concluiu a venda de um terreno na cidade do Rio de Janeiro (RJ) pelo valor de R\$30.000. O resultado foi uma perda líquida de R\$1.021, registrada como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

No dia 27 de março de 2026, a subsidiária Sociedade Independência Imóveis S.A. concluiu a venda de um terreno na cidade de Juiz de Fora (MG) pelo valor mínimo garantido de R\$16.924, o qual será recebido a prazo, à medida que a incorporadora receber os valores das unidades imobiliárias que serão comercializadas. O custo da transação foi de R\$1.116, resultando em um ganho de R\$15.808, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado Consolidado.

No dia 5 de maio de 2026, a Companhia celebrou Memorandos de Entendimento (MOUs) para a realização de transações estratégicas de gestão de portfólio, envolvendo: (i) o desinvestimento integral da participação de 49% no Shopping Curitiba; (ii) a aquisição adicional de 7,9% no Amazonas Shopping, pelo valor de R\$178.200; e (iii) uma permuta de participações envolvendo a entrega de 8,56% do Shopping Taboão e um pagamento em caixa de R\$20.000, em troca de 7,35% do Campo Grande e 5% do Shopping Villagio Caxias do Sul. No dia 26 de junho de 2026, a Companhia concluiu a venda de 49% do Shopping Curitiba, pelo valor de R\$201.543, a qual resultou em um ganho de R\$3.612, que está registrado na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais”. As demais transações estão sujeitas ao cumprimento de condições precedentes usuais, incluindo diligências, eventual não exercício de direitos de preferência e aprovação pelos órgãos reguladores competentes.

No dia 8 de junho de 2026, a subsidiária Pátio Uberlândia Shopping Ltda. concluiu a venda de um terreno na cidade de Uberlândia (MG) pelo valor mínimo garantido de R\$16.008, o qual será recebido a prazo, à medida que a incorporadora receber os valores das unidades imobiliárias que serão comercializadas. O custo da transação foi de R\$611, resultando em um ganho de R\$15.396, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado Consolidado.

Sinistro

Em decorrência do incêndio ocorrido em 2 de janeiro de 2026 em parte das instalações do Shopping Tijuca, que resultou na interrupção integral das operações pelo período de 14 dias, a Companhia reconheceu, no período findo em 30 de junho de 2026, um impacto líquido negativo no resultado de R\$11.883, relacionado a descontos concedidos e aportes condominiais.

Venda de participação imobiliária de acionista não controlador

Em 6 de fevereiro de 2026, o acionista não controlador do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, do qual a Companhia detinha 60,49% em 31 de dezembro de 2025, alienou sua participação imobiliária equivalente a 23,47% do Shopping Parque D. Pedro. Com a conclusão da transação, o referido Fundo passou a deter 35,94% do Shopping Parque D. Pedro e a Companhia passou a deter 100% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário.

Dessa forma, a partir de 1º de janeiro de 2026 a Companhia passou a consolidar 51,60% do resultado desse shopping, o que antes era de 75,07% até 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, a Companhia baixou de suas demonstrações financeiras consolidadas o patrimônio de acionistas não controladores no valor total de R\$666.142, equivalente a principalmente R\$651.177 de Propriedade para Investimentos e R\$14.965 de Contas a receber (líquido).

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

A Companhia realizou pagamentos recorrentes de proventos aos seus acionistas, sob a forma de juros sobre o capital próprio, dividendos intermediários e dividendos intercalares durante o período. O quadro abaixo consolida as principais informações sobre os valores aprovados, os tipos de proventos e os períodos de pagamento:

<u>Data das aprovações</u>	<u>Data dos pagamentos</u>	<u>Juros sobre capital próprio</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
16 de dezembro de 2025	Janeiro, fevereiro e março de 2026	-	438.000	438.000
24 de março de 2026	Abril, maio e junho de 2026	146.000	292.000	438.000
17 de junho de 2026	Julho, agosto e setembro de 2026	-	438.000	438.000

Emissão de debêntures:

Em 02 de abril de 2026, a Companhia concluiu sua 9ª emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, no valor total de R\$1.000.000. A Emissão foi realizada em 3 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$646.700, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 97% da Taxa DI; (ii) 2ª série no valor R\$115.397 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (iii) 3ª série no valor de R\$237.903 com prazo de vencimento de dez anos e remuneração de 100 % da Taxa DI.

Reestruturação societária:

Em 28 de abril de 2026, a Assembleia Geral Extraordinária da ALLOS S.A. aprovou a reestruturação societária envolvendo a Companhia e determinadas controladas, compreendendo: (i) a cisão parcial da Br Malls Participações S.A., com incorporação da parcela cindida pela ALLOS S.A.; e (ii) a incorporação, pela ALLOS S.A., das controladas Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda., Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda. e Tissiano Empreendimentos e Participações S.A., com a consequente extinção dessas sociedades. As reestruturações foram efetuadas pelos seus valores contábeis e não resultaram em nenhum ganho ou perda no período.

5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

Os fatores de riscos financeiros apresentados nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

5.1. Fatores de riscos financeiros

a) Risco de liquidez

O fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 está apresentado a seguir:

	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
<u>30 de junho de 2026</u>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e Financiamentos	50.096	66.213	6.975	7.823	16.389	35.026	-
Fornecedores	22.650	22.650	22.650	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	3.446.819	4.980.938	204.074	198.437	692.475	3.401.872	484.080
Passivo de arrendamento	24.562	43.023	4.907	5.043	13.128	9.125	10.820
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	180.241	243.988	8.539	8.748	19.593	207.108	-
Total	<u>3.726.845</u>	<u>5.359.289</u>	<u>249.622</u>	<u>220.051</u>	<u>741.585</u>	<u>3.653.131</u>	<u>494.900</u>
<u>31 de dezembro de 2025</u>							
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	<u>2.675.289</u>	<u>3.760.031</u>	<u>188.727</u>	<u>155.928</u>	<u>316.551</u>	<u>2.836.541</u>	<u>262.284</u>

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
30 de junho de 2026							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	155.415	175.162	115.924	7.823	16.389	35.026	-
Fornecedores	78.117	78.117	78.117	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	17.573	17.573	2.477	-	15.096	-	-
Debêntures	6.678.893	10.061.725	428.634	412.083	1.095.335	4.901.332	3.224.341
CCIs	36.852	38.713	8.290	30.423	-	-	-
Passivo de arrendamento	208.842	424.166	22.089	21.953	49.448	84.856	245.820
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	180.241	243.988	8.539	8.748	19.593	207.108	-
Total	7.355.933	11.039.444	664.070	481.030	1.195.861	5.228.322	3.470.161
31 de dezembro de 2025							
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

b) Risco de taxa de juros

A análise da exposição líquida da Companhia ao risco de taxa de juros em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 está demonstrada a seguir:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.573.273	788.520	3.399.094	2.597.157
Passivos financeiros (ii)	(3.546.604)	(2.542.549)	(7.175.692)	(6.203.434)
	<u>(1.973.331)</u>	<u>(1.754.029)</u>	<u>(3.776.598)</u>	<u>(3.606.277)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Passivos financeiros	(180.241)	(132.740)	(180.241)	(132.740)
	<u>(180.241)</u>	<u>(132.740)</u>	<u>(180.241)</u>	<u>(132.740)</u>

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

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade elaborada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de junho de 2026. Os indexadores utilizados nas projeções foram obtidos no Relatório FOCUS emitido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, bem como na curva futura de DI e IPCA divulgada pela B3.

Operação	Fator de risco	Controladora			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	1.473.959	1.646.898	1.690.189	1.733.500
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(2.474.052)	(2.809.706)	(2.893.619)	(2.977.533)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(550.061)	(572.773)	(578.451)	(584.129)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(180.241)	(180.241)	(186.459)	(192.649)
		<u>(1.730.395)</u>	<u>(1.915.822)</u>	<u>(1.968.340)</u>	<u>(2.020.811)</u>

Operação	Fator de risco	Valor contábil	Consolidado		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	3.035.681	3.403.206	3.495.175	3.587.176
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	(5.835.717)	(6.627.444)	(6.825.377)	(7.023.309)
Empréstimos e financiamentos	Alta IPCA	(550.061)	(572.773)	(578.451)	(584.129)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(180.241)	(180.241)	(186.459)	(192.649)
		<u>(3.530.338)</u>	<u>(3.977.252)</u>	<u>(4.095.112)</u>	<u>(4.212.911)</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	4,13%	5,16%	6,19%
CDI	13,57%	16,96%	20,35%

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 período. No entanto, a Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

c) Determinação do valor justo

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

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

Instrumentos	Controladora			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	53.671	50.292	57.398	52.730
Debêntures	3.504.298	3.288.523	2.474.010	2.318.682
Total de captações	<u>3.557.969</u>	<u>3.338.815</u>	<u>2.531.408</u>	<u>2.371.412</u>
Total do custo de captações	(59.483)		(40.843)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.571)		(901)	
Total de captações, líquido	<u>3.496.915</u>		<u>2.489.664</u>	

	Consolidado			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	159.539	155.122	163.557	157.764
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	37.357	38.533	44.998	42.016
Debêntures	6.760.095	6.533.212	5.740.279	5.524.142
Total de captações	6.956.991	6.726.867	5.948.834	5.723.922
Total do custo de captações	(83.817)		(67.861)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(2.014)		(1.663)	
Total de captações, líquido	6.871.160		5.879.310	

d) Risco operacional

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

O demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.871.160	5.879.310
Obrigações por compra e venda de ativos	17.573	17.887
Total	6.888.733	5.897.197
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(44.899)	(60.570)
(-) Aplicações financeiras	(3.354.195)	(2.536.587)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	180.241	132.740
Dívida líquida (A)	3.669.880	3.432.780
Total do patrimônio líquido (B)	12.948.961	13.899.006
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	28,34%	24,70%

6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento apresentadas nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

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

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

Itens	Consolidado							
	Três meses findos em 30 de junho de							
	2026				2025			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	480.257	151.840	88.907	721.004	472.618	146.646	78.620	697.884
Custo	(145.270)	(19.711)	(34.904)	(199.885)	(134.747)	(18.166)	(28.112)	(181.025)
Despesas operacionais	(13.993)	-	(146.961)	(160.954)	(13.190)	12	(151.850)	(165.028)
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.820)	-	-	(30.820)	(25.002)	312	595	(24.095)
Equivalência patrimonial	19.212	-	-	19.212	17.863	-	-	17.863
Resultado financeiro, líquido	-	-	(104.905)	(104.905)	-	-	(92.245)	(92.245)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	309.386	132.129	(197.863)	243.652	317.542	128.804	(192.992)	253.354

Itens	Consolidado							
	Seis meses findos em 30 de junho de							
	2026				2025			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	927.376	288.619	168.711	1.384.706	912.550	278.614	156.562	1.347.726
Custo	(295.061)	(37.543)	(58.268)	(390.872)	(274.224)	(33.981)	(46.723)	(354.928)
Despesas operacionais	(33.355)	-	(290.625)	(323.980)	(25.822)	(5)	(311.528)	(337.355)
Outras receitas (despesas) operacionais	58.835	-	-	58.835	103.146	(365)	(6)	102.775
Equivalência patrimonial	36.320	-	-	36.320	35.064	-	-	35.064
Resultado financeiro, líquido	-	-	(286.327)	(286.327)	-	25	(249.921)	(249.896)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	694.115	251.076	(466.509)	478.682	750.714	244.288	(451.616)	543.386

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	698.836	163.692	1.263.143	645.264
Fundos de investimentos de renda fixa	367.171	94.331	213.575	193.512
Fundos de investimentos de renda fixa exclusivos (i)	324.872	267.609	1.466.987	1.143.351
Letras financeiras e operações compromissadas	-	156.408	8.896	179.436
Títulos públicos	83.080	82.497	83.080	82.497
Fundos de investimento imobiliário - FII	71.445	4.660	71.445	98.399
Debêntures	-	-	113.622	84.646
Outras aplicações financeiras	15.601	8.278	133.447	109.482
	1.561.005	777.475	3.354.195	2.536.587
Circulante	1.477.925	694.978	3.157.493	2.369.444
Não circulante	83.080	82.497	196.702	167.143

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Letras financeiras	104.958	101.275	326.920	237.528
Títulos públicos pós-fixados	144.086	84.527	972.627	744.239
CDBs	15.898	25.611	107.328	105.182
Fundos de Investimento	59.930	56.196	60.112	56.402
	324.872	267.609	1.466.987	1.143.351

Em 30 de junho de 2026, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 96,5% e 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 97% e 103% do CDI em 31 de dezembro de 2025) com liquidez diária e vencimento original até 2029. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") acrescido de 3,30%, ao ano, tanto em 30 de junho de 2026 quanto em 31 de dezembro de 2025, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia.

Os Fundos de Investimento Imobiliários - FII são compostos por cotas da Pátria Malls Fundo De Investimento Imobiliário, os quais são mensurados pelo valor justo das cotas que são negociadas em mercado organizado.

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Aluguéis	100.992	73.282	556.163	653.045
Estacionamentos	3.218	2.505	47.966	71.353
Prestação de serviços	13.090	12.257	76.628	73.905
Taxa de Cessão de Direito de Uso	3.671	1.658	24.122	25.644
Cotas condominiais	46.598	24.507	162.244	159.683
Outros	7.544	1.388	26.844	22.999
	<u>175.113</u>	<u>115.597</u>	<u>893.967</u>	<u>1.006.629</u>
Aluguel linear	30.259	21.213	115.315	94.037
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	<u>(127.196)</u>	<u>(71.546)</u>	<u>(566.023)</u>	<u>(546.430)</u>
	<u>78.176</u>	<u>65.264</u>	<u>443.259</u>	<u>554.236</u>
Circulante	54.225	48.039	349.872	473.676
Não circulante	23.951	17.225	93.387	80.560

Em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

		30/06/2026				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	34.257	3.967	5.788	2.613	54.367	100.992
Estacionamentos	3.218	-	-	-	-	3.218
Prestação de serviços	1.719	-	154	430	10.787	13.090
Taxa de Cessão de Direito de Uso	891	68	(1.113)	175	3.650	3.671
Cotas condominiais	1.963	440	2.035	2.038	40.122	46.598
Outros	1.052	668	811	530	4.483	7.544
Subtotal em 30 de junho de 2026	43.100	5.143	7.675	5.786	113.409	175.113
Aluguel linear						30.259
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(127.196)
Saldo líquido em 30 de junho de 2026						78.176
Circulante						54.225
Não circulante						23.951

		31/12/2025				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 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						65.264
Circulante						48.039
Não circulante						17.225

Consolidado	Saldo a vencer	30/06/2026				
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	175.366	25.439	25.792	18.323	311.243	556.163
Estacionamentos	47.966	-	-	-	-	47.966
Prestação de serviços	40.044	1.842	1.963	4.243	28.536	76.628
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.203	548	411	719	21.241	24.122
Cotas condominiais	12.357	2.798	9.507	10.245	127.337	162.244
Outros	4.680	2.393	1.196	1.627	16.948	26.844
Subtotal em 30 de junho de 2026	281.616	33.020	38.869	35.157	505.305	893.967
Aluguel linear						115.315
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(566.023)
Saldo líquido em 30 de junho de 2026						443.259
Circulante						349.872
Não circulante						93.387

Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2025				
		Saldo vencido				
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 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
Circulante						473.676
Não circulante						80.560

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

As informações referentes à provisão para perda de crédito esperada (PCE) apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(71.546)	(67.627)	(546.430)	(519.209)
Efeito de eventos de reestruturação societária e outras movimentações	(56.997)	(6.189)	4.208	(19.134)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	3.233	-	3.233	15.396
Baixa permanente de recebíveis	2.040	3.153	6.321	23.975
Constituição da PCE (nota explicativa nº 20)	(3.926)	(883)	(33.355)	(47.458)
Saldo final	<u>(127.196)</u>	<u>(71.546)</u>	<u>(566.023)</u>	<u>(546.430)</u>

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

Risco	% de provisão	
	30/06/2026	31/12/2025
A vencer	3,98%	3,78%
Vencidos até 90 dias	38,65%	39,52%
Vencidos entre 91 e 180 dias	67,32%	65,79%
Vencidos entre 181 e 360 dias	91,96%	91,01%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, os outros saldos a receber estão registrados no ativo circulante e ativo não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	179.541	168.377	228.075	223.281
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	38.144	13.025	81.059	36.364
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	11.058	11.224	11.058	11.224
Adiantamento para compra de ativos e gastos com projetos	-	95.149	93.754	100.149	93.754
Gastos com obras a serem reembolsados por sócios	-	-	18.638	-	18.638
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)	-	452.838	421.898	-	-
Outros	-	25.813	68.518	105.562	128.801
Total		<u>802.543</u>	<u>795.434</u>	<u>525.903</u>	<u>512.062</u>
Circulante		145.964	167.569	210.097	226.646
Não circulante		656.579	627.865	315.806	285.416

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	118.293	91.533	216.830	216.913
PIS e COFINS	-	-	2.612	2.317
Outros	1.069	238	10.595	11.721
Total	<u>119.362</u>	<u>91.771</u>	<u>230.037</u>	<u>230.951</u>
Circulante	119.362	91.771	180.258	168.688
Não circulante	-	-	49.779	62.263
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	36.825	45.631
PIS e COFINS	2.431	8.033	15.107	29.185
ITBI	40.659	5.800	51.958	17.100
ISS	194	205	4.512	6.449
IRRF sobre dividendos e JCP	6.089	-	7.091	-
Outros	763	697	3.063	17.287
Total	<u>50.136</u>	<u>14.735</u>	<u>118.556</u>	<u>115.652</u>
Circulante	50.136	14.735	113.773	108.639
Não circulante	-	-	4.783	7.013

10. INVESTIMENTOS

a) Controladas e coligadas

Exceto pelas reestruturações e alienações descritas na nota explicativa nº 4, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 30 de junho de 2026 quando comparadas a 31 de dezembro de 2025.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Investimentos - valor patrimonial	5.870.027	6.718.144	275.968	275.158
Mais-valia de ativos	7.550.517	8.006.318	217.969	220.118
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>13.462.114</u>	<u>14.766.032</u>	<u>602.767</u>	<u>604.106</u>

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

c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial do período	14.766.032	14.811.464	604.106	624.928
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	10.417	64.867	9.600	2.284
Redução de capital	-	(209.195)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	503.680	1.024.534	36.320	79.220
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(444.115)	(438.489)	(45.110)	(85.134)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	72.656	-	-
2008 Empreendimentos S.A.	-	72.656	-	-
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque	-	(8.908)	-	(8.908)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(70.308)	-	-
CDG Centro Comercial Ltda.	-	(24.430)	-	-
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Amortização de mais-valia	(39.528)	(96.464)	(1.976)	(10.811)
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A. (nota explicativa nº 4)	(1.380.101)	(161.226)	-	-
Baixa de mais-valia pelas vendas de participação em shopping centers (nota explicativa nº 4)	(218)	(116.305)	-	(170)
Provisão para perda de investimento	-	(515)	-	(515)
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls	-	(159.799)	-	-
Outros	45.947	5.494	(173)	3.212
Saldo final do período	<u>13.462.114</u>	<u>14.766.032</u>	<u>602.767</u>	<u>604.106</u>

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

	Consolidado				
	Colina	Campo Limpo Empreendimentos	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Coligada/Controladora em conjunto:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Sede:	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
Atividade operacional:					
<u>Ativo</u>					
Circulante	256	9.753	8.854	8.071	40.182
Não circulante	-	96.945	136.730	55.926	264.437
	<u>256</u>	<u>106.698</u>	<u>145.584</u>	<u>63.997</u>	<u>304.619</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	114	2.778	3.080	573	26.252
Não circulante	-	1.310	1.734	181	174.645
Patrimônio líquido	142	102.610	140.770	63.243	103.722
	<u>256</u>	<u>106.698</u>	<u>145.584</u>	<u>63.997</u>	<u>304.619</u>
<u>Resultado</u>					
Receita operacional líquida	837	27.422	25.494	8.493	34.095
Custos de serviços	(28)	(3.202)	(4.702)	(2.134)	(16.551)
Despesas operacionais	141	(301)	5.813	(49)	5.078
Resultado financeiro líquido	(26)	136	319	153	(10.000)
Imposto de renda e contribuição social	(140)	(3.359)	(3.638)	(1.355)	(2.495)
Lucro líquido do período	<u>784</u>	<u>20.696</u>	<u>23.286</u>	<u>5.108</u>	<u>10.127</u>

e) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

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

	Controladora	
	30/06/2026	31/12/2025
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10.777
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	14.778	15.444
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	3.994	5.264
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	-	13.041
Colina Shopping Center Ltda.	27	27
Br Malls Participações S.A.	-	28.050
Total	18.799	72.603

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Terrenos (i)	6.591	6.591	31.796	70.566
Shopping centers (ii)	2.080.469	851.104	19.363.605	20.311.100
Total de propriedades para investimento	2.087.060	857.695	19.395.401	20.381.666

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

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

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (e amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	949.213	(231.656)	34.304	751.861
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	10.642	(12.231)	(1.091)	(2.680)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	872	(1.651)	-	(779)
<u>Baixas</u>				
Incorporação Bazille/ Parangaba	137.443	(27.066)	-	110.377
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.098.170	(273.688)	33.213	857.695
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	7.154	(10.431)	(1.410)	(4.687)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(576)	-	(576)
Outros	420	(982)	-	(562)
<u>Baixas</u>				
Venda de terreno (anexo Via Parque) (i)	(31.021)	-	-	(31.021)
Venda de participação do shopping Curitiba (i)	(85.749)	41.028	(146.708)	(191.429)

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (e amortizações de mais-valia)	Total
<u>Incorporação de ativos detidos anteriormente por subsidiárias</u>				
Participação de 25% do Shopping Tamboré (i)	113.009	(44.390)	220.534	289.153
Participação de 12% do Shopping Villa Lobos (i)	32.219	(10.036)	88.268	110.451
Participação de 60% do Shopping São Bernardo (i)	232.072	(96.659)	202.747	338.160
Participação de 65% do Shopping Caxias (i)	98.085	(23.210)	39.413	114.288
Participação de 20,1% do Shopping Plaza Sul (i)	71.274	(27.597)	73.883	117.560
Participação de 14% do Shopping Taboão (i)	102.714	(6.501)	-	96.213
Participação de 65% do Shopping Carioca (i)	162.554	(33.597)	70.923	199.880
Participação de 49% do Shopping Curitiba (i)	85.483	(40.591)	147.043	191.935
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>1.886.384</u>	<u>(527.230)</u>	<u>727.906</u>	<u>2.087.060</u>
	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (e amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.582.777	(2.504.261)	12.621.624	20.700.140
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	361.710	(239.698)	(213.316)	(91.304)
Direito de uso de ativos arrendados	5.124	(10.700)	-	(5.576)
Aquisição do Shopping Brasília	116.653	(48.699)	108.623	176.577
Outros	10.130	(5.966)	-	4.164
<u>Baixas</u>				
Venda de 9,9% do Shopping Plaza Sul	(34.308)	12.112	(31.685)	(53.881)
Venda de 45% do Shopping Rio Anil	(151.648)	61.540	(46.595)	(136.703)
Venda de 10% do Shopping Tijuca	(41.611)	15.665	(124.171)	(150.117)
Venda de 20% do Shopping Carioca	(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>
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	99.196	(122.889)	(90.171)	(113.864)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(6.176)	-	(6.176)
Adição terreno Bahia não controladores	12.093	-	-	12.093
Outros	766	(4.407)	-	(3.641)
<u>Baixas</u>				
Venda de terrenos (anexo Via Parque, Shopping Independência e Uberlândia) – (i)	(31.675)	-	(396)	(32.071)
Baixa de participação de não controladores do Shopping Parque D. Pedro (i)	(118.040)	11.981	(545.118)	(651.177)
Venda de participação do Shopping Curitiba (i)	(85.749)	41.028	(146.708)	(191.429)
Saldo em 30 de junho de 2026	<u>10.677.348</u>	<u>(2.791.691)</u>	<u>11.509.744</u>	<u>19.395.401</u>

- (i) As transações de venda de ativos e reestruturações ocorridas ao longo do período de seis meses findo em 30 de junho de 2026 estão descritas na nota explicativa nº 4.

Valor justo das propriedades para investimento

A Administração revisa no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento. Em 30 de junho de 2026, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) de suas propriedades para investimento.

Em relação à divulgação dos valores justos, em 30 de junho de 2026, as propriedades para investimento não apresentaram indicativos de alteração relevante em seus valores justos quando comparados com aqueles apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgada em 10 de março de 2026. Dessa forma, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os não controladores) é de R\$31.238.422 em 30 de junho de 2026 e R\$32.208.683 em 31 de dezembro de 2025.

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		30/06/2026				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso de arrendamento	5 anos	39.949	-	39.949	(30.420)	9.529
Software	5 anos	293.464	18.860	312.324	(194.636)	117.688
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas (i)	Indefinida	-	46.338	46.338	-	46.338
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>341.725</u>	<u>65.198</u>	<u>406.923</u>	<u>(225.056)</u>	<u>181.867</u>
		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 de arrendamento	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
		<u>296.503</u>	<u>45.222</u>	<u>341.725</u>	<u>(201.591)</u>	<u>140.134</u>

- (i) Esses saldos foram incorporados pela Companhia de suas subsidiárias Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. e Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. Vide nota explicativa nº 4.

		Consolidado				
		30/06/2026				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	121.880	-	121.880	-	121.880
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso de arrendamento	5 e 25 anos	97.217	1.510	98.727	(76.316)	22.411
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(15.942)	24.886
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	1.054.123	38.311	1.092.434	(690.831)	401.603
		<u>1.526.093</u>	<u>39.821</u>	<u>1.565.914</u>	<u>(783.089)</u>	<u>782.825</u>
		Consolidado				
		31/12/2025				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	133.582	(11.702)	121.880	-	121.880
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(447)	-
Direito de uso de arrendamento	5 anos	77.003	214	77.217	(57.293)	19.924
Direito de uso oriundo das empresas investidas LA BSB e 2008 Empreendimentos	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
		<u>1.418.104</u>	<u>108.436</u>	<u>1.526.540</u>	<u>(729.665)</u>	<u>796.875</u>

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

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável ("impairment") dos seus ativos intangíveis.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Controladora		Vencimento	30/06/2026	31/12/2025
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)			
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	53.671	57.398
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII (a)	100.000	CDI + 0,8%	Jun/2029	80.403	80.426
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	550.061	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	328.036	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.776	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	362.652	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	388.900	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.185	480.606
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 1ª série (b)	646.700	97% CDI	Mar/2031	650.704	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 2ª série (b)	115.397	98% CDI	Mar/2033	119.031	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 3ª série (b)	237.903	100% CDI	Mar/2036	245.550	-
(=) Subtotal						3.557.969	2.531.408
(-) Custo de estruturação						(59.483)	(40.843)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.571)	(901)
Total Controladora						3.496.915	2.489.664
Circulante						57.786	68.323
Não circulante						3.439.129	2.421.341

Consolidado

Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	30/06/2026	31/12/2025
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	53.671	57.398
Out/2016	Altair	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	37.357	44.998
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII (a)	100.000	CDI + 0,8%	Jun/2029	80.403	80.426
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	105.868	106.159
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	550.061	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	328.036	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.776	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	362.652	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	388.900	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	480.185	480.606
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	674.522	677.158
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.954.967	1.962.738
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debêntures XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.856	156.872
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debêntures XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.452	469.501
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 1ª série (b)	646.700	97% CDI	Mar/2031	650.704	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 2ª série (b)	115.397	98% CDI	Mar/2033	119.031	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 3ª série (b)	237.903	100% CDI	Mar/2036	245.550	-
(=) Subtotal						6.956.991	5.948.834
(-) Custo de estruturação						(83.817)	(67.861)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(2.014)	(1.663)
Total consolidado						6.871.160	5.879.310
Circulante						326.766	325.357
Não circulante						6.544.394	5.553.953

- (a) No dia 16 de junho de 2026, a Companhia renegociou o contrato de dívida da Debêntures VIII, de emissão da Companhia, em que reduziu os juros de CDI + 1% para CDI + 0,8%, bem como modificou o fluxo de pagamento para uma amortização única devida em junho de 2029. Como resultado dessa renegociação, a Companhia reconheceu um ganho com valor justo no período de R\$929.
- (b) Em 02 de abril de 2026, a Companhia concluiu sua 9ª emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, no valor total de R\$1.000.000. A Emissão foi realizada em 3 séries, sendo (i) 1ª série no valor de R\$646.700, com prazo de vencimento de cinco anos e remuneração de 97% da Taxa DI; (ii) 2ª série no valor R\$115.397 com prazo de vencimento sete anos e remuneração de 98% da Taxa DI; e (iii) 3ª série no valor de R\$237.903 com prazo de vencimento de dez anos e remuneração de 100 % da Taxa DI. Sobre essa dívida existem “financial covenants” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “covenants” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à Debêntures XII no valor de R\$415.000, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,62%. Em 30 de junho de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$135.829 (R\$91.888 em 31 de dezembro de 2025), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

Adicionalmente, no dia 15 de abril de 2024, a Companhia celebrou um contrato de “Swap” para a 3ª série de debêntures no valor de R\$469.579. Esse contrato tem o mesmo prazo de operação de debêntures e vence em sete anos. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 0,46% a.a. e como ponta ativa juros prefixados correspondentes de 11,67% a.a. Em 30 de junho de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$46.507 (R\$40.852 em 31 de dezembro de 2025), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em uma perda líquida de R\$57.360 (R\$35.361 de ganho líquido no período findo em 30 de junho de 2025).

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

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

As informações referentes às garantias, cláusulas restritivas e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

Em 30 de junho de 2026, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Cronograma de amortização

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
2026	68.367	81.053	312.476	343.835
2027	11.356	31.105	41.267	60.742
2028	876.712	878.647	876.712	878.647
2029	975.937	915.169	975.937	915.169
De 2030 a 2034	1.625.597	625.434	4.750.599	3.750.441
	<u>3.557.969</u>	<u>2.531.408</u>	<u>6.956.991</u>	<u>5.948.834</u>

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

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2024	2.985.739	6.645.024
(+) 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	2.489.664	5.879.310
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	3.411	11.110
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	2.581
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	195.882	422.498
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(4.041)	(4.041)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(7.495)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(3.097)	(11.195)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(2.732)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(159.803)	(393.071)
(+) Emissão de debêntures	1.000.000	1.000.000
(-) Custo de estruturação	(25.078)	(25.078)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	(668)	(969)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	(258)	(661)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	903	903
Saldo em 30 de junho de 2026	3.496.915	6.871.160

14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS (CONSOLIDADO)

As informações referentes aos depósitos judiciais e provisão para contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

O saldo dos depósitos judiciais e da provisão para contingências em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Tributária	135.020	156.696	137.443	163.618
Cível	35.603	33.449	75.222	83.691
Trabalhista	1.062	820	8.584	7.319
Bloqueio judicial	1.606	1.512	-	-
Total	173.291	192.477	221.249	254.628

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

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2025	Adições	Baixas	30/06/2026
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis (i)	92.596	3.846	(28.447)	67.995
Outros processos tributários	71.022	3.013	(4.587)	69.448
Cível (ii)	83.691	14.360	(22.829)	75.222
Trabalhista	7.319	1.294	(29)	8.584
	<u>254.628</u>	<u>22.513</u>	<u>(55.892)</u>	<u>221.249</u>

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	97.340	9.022	(13.766)	92.596
Outros processos tributários	62.984	14.491	(6.453)	71.022
Cível	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>

- (i) A variação durante o período, 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) Durante o período findo em 30 de junho de 2026, foram provisionados para perda de processos cíveis o valor total de R\$14.360, dos quais R\$8.774 estão relacionados a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis e ações indenizatórias. Além disso, foram provisionados R\$4.345 de atualizações monetárias e R\$1.241 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\$5.447, além de outras baixas por encerramento de discussões que totalizam R\$17.382.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2025	Adições	Baixas	30/06/2026
Bloqueio judicial	1.512	106	(12)	1.606
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	56.161	898	(27.598)	29.461
Outros processos tributários	100.535	6.394	(1.370)	105.559
Cível	33.449	6.587	(4.433)	35.603
Trabalhista	820	281	(39)	1.062
	<u>192.477</u>	<u>14.266</u>	<u>(33.452)</u>	<u>173.291</u>

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>

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e são compostas por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Tributárias	390.255	996.290
Cíveis	67.684	65.565
Trabalhistas	16.588	14.554
Total	474.527	1.076.409

As informações referentes aos principais processos com classificação perda possível apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026, exceto pela redução no período das contingências tributárias principalmente em função do êxito obtido pela Companhia nas discussões que questionavam a isenção tributária dos Fundos de Investimentos Imobiliários do Shopping Parque D. Pedro, no valor de R\$571.192, bem como pelo êxito na discussão de IRPJ, CSSL, PIS e COFINS sobre resultado de shopping administrado da subsidiária Cezanne, no valor de R\$50.449.

15. OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Obrigações trabalhistas	35.487	44.769	95.736	145.464
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.009	9.329	9.009	9.329
Obrigações com a manutenção de bens tombados do Shopping Bangu	4.742	4.742	4.742	4.742
Valores a repassar para condomínios	3.149	19	4.385	4.385
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	788	852	8.062	7.159
Adiantamento por venda de ativos de acionista não controlador	-	-	-	56.715
Outros	30.497	30.084	56.407	63.376
	83.672	89.795	178.341	291.170
Circulante	58.065	66.363	115.730	283.130
Não circulante	25.607	23.432	62.611	8.040

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

16.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

As informações referentes ao imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 10 de março de 2026.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, a Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativos				
Avaliação a valor justo de “swap”	60.570	44.277	60.570	44.277
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	33.206	13.064	106.547	97.185
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	193.492	169.968	300.781	286.395
Programa de Incentivo de Longo Prazo	27.523	27.523	27.523	27.523
Outros	43.154	43.570	60.702	64.579
	<u>357.945</u>	<u>298.402</u>	<u>556.123</u>	<u>519.959</u>
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(45.634)	(36.345)	(45.634)	(83.115)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.149.528)	(3.294.925)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(10.206)	(7.212)	(27.911)	(20.904)
Capitalização de juros	(5.912)	(2.772)	(13.082)	(13.644)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(27.479)	(11.725)	(252.672)	(260.912)
Ganho por compra vantajosa	(1.439.265)	(1.444.044)	(1.439.265)	(1.444.044)
Outros	(36.775)	(34.079)	(48.863)	(44.509)
	<u>(1.565.271)</u>	<u>(1.536.177)</u>	<u>(4.976.955)</u>	<u>(5.162.053)</u>
Total líquido	<u>(1.207.326)</u>	<u>(1.237.775)</u>	<u>(4.420.832)</u>	<u>(4.642.094)</u>
Posição passiva, líquida	(1.207.326)	(1.237.775)	(4.420.832)	(4.642.094)

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

A movimentação dos impostos diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(1.237.775)	(1.223.269)	(4.642.094)	(4.747.894)
Outros eventos societários	(158.883)	(700)	154	(17.318)
Reversão (constituição) de imposto de renda e contribuição social diferidos	189.332	(13.806)	221.108	123.118
Saldo final	<u>(1.207.326)</u>	<u>(1.237.775)</u>	<u>(4.420.832)</u>	<u>(4.642.094)</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
2026	3.130	6.260	3.252	6.504
2027	11.143	11.143	22.495	22.495
2028	17.673	17.673	36.285	36.285
2029	28.559	28.559	46.251	46.251
2030-2035	297.440	234.767	447.840	408.424
	<u>357.945</u>	<u>298.402</u>	<u>556.123</u>	<u>519.959</u>

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

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, no período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, é como segue:

	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	2026	2025	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	367.114	467.784	478.682	543.386
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	(124.819)	(159.047)	(162.752)	(184.751)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	171.251	175.135	12.349	11.922
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	49.640	27.131	49.640	34.679
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(11.638)	(48.577)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no período	(21.140)	-	(23.456)	(13.463)
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	101.145	98.471
Despesas não dedutíveis	(6.393)	(1.016)	(11.458)	(15.554)
Efeito líquido de impostos diferidos na incorporação de subsidiárias	142.844	-	142.844	-
Outras (adições) exclusões	(10.413)	(5.339)	5.819	33.351
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	189.332	(11.713)	114.131	(35.345)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	(8)	(106.977)	(102.378)
Diferido	189.332	(11.705)	221.108	67.033
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	189.332	(11.713)	114.131	(35.345)
Alíquota fiscal efetiva total	51,57%	(2,50%)	23,84%	(6,50%)
	Três meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	2026	2025	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	167.873	195.705	243.652	253.354
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	(57.077)	(66.540)	(82.842)	(86.140)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	93.928	65.283	6.532	6.073
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	-	14.008	-	17.340
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(5.636)	(3.361)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no período	(21.140)	-	(16.587)	(12.532)
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	49.277	59.276
Despesas não dedutíveis	(5.675)	(541)	(10.368)	(4.610)
Efeito líquido de impostos diferidos na incorporação de subsidiárias	142.844	-	142.844	-
Outras (adições) exclusões	(6.973)	(3.153)	(6.645)	(2.823)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	140.271	5.696	82.211	(23.416)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	1	(51.176)	(35.262)
Diferido	140.271	5.695	133.387	11.846
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	140.271	5.696	82.211	(23.416)
Alíquota fiscal efetiva total	83,56%	2,91%	33,74%	(9,24%)

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$15.092.136, representado por 504.190.947 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

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

17.2. Gastos com emissão de ações

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

17.3. Ações em tesouraria (os valores informados nesse parágrafo estão apresentados em reais - R\$)

Em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, a quantidade de ações em tesouraria é de 4.088.230 ações e de 5.010.167 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,59 (R\$20,92 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025), a um custo mínimo de R\$17,72 (R\$17,72 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$28,06 (R\$28,37 em 31 de dezembro de 2025).

17.4. Reservas de lucros

Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido de cada exercício, antes de qualquer outra destinação, e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital. A reserva legal tem por objetivo assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada na compensação de prejuízos ou aumento de capital, não podendo ser distribuída a título de dividendos. Em 30 de junho de 2026 o saldo da reserva legal é de R\$275.973.

Reserva para investimentos

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

17.5. Ajuste de avaliação patrimonial

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

17.6. Participação de acionistas não controladores

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

	30/06/2026	31/12/2025
<u>Patrimônio líquido</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	-	121.024
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	-	548.319
Outros	96.219	83.218
	<u>96.219</u>	<u>752.561</u>
<u>Resultado do período</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	-	41.160
Outros	36.367	69.967
	<u>36.367</u>	<u>111.127</u>

17.7. Resultado por ação

a) Lucro líquido básico por ação

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

	Ações Ordinárias			
	Três meses findos em 30 de junho de		Seis meses findos em 30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
<u>Resultado básico por ação</u>				
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	308.144	201.401	556.446	456.071
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	512.577	542.937	512.577	542.937
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(23.545)	(28.817)	(23.545)	(28.817)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	489.032	514.120	489.032	514.120
Lucro líquido básico por ação	<u>0,6301</u>	<u>0,3917</u>	<u>1,1379</u>	<u>0,8871</u>

b) Lucro líquido diluído por ação

	Ações Ordinárias			
	Três meses findos em 30 de junho de		Seis meses findos em 30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
<u>Resultado diluído por ação</u>				
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	308.144	201.401	556.446	456.071
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	513.740	544.100	513.740	544.100
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(23.545)	(28.817)	(23.545)	(28.817)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	490.195	515.283	490.195	515.283
Lucro diluído por ação	<u>0,6286</u>	<u>0,3909</u>	<u>1,1352</u>	<u>0,8851</u>

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Controladora			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Receitas de aluguéis	81.245	49.838	134.549	96.224
Receita de serviços	16.835	17.283	36.915	37.915
Cessão de direito de uso	706	404	1.077	836
Estacionamentos	9.571	5.551	15.835	10.456
Outros	-	(18)	-	1
Impostos e contribuições e outras deduções	(8.322)	(5.636)	(14.897)	(11.412)
Total	100.035	67.422	173.479	134.020

Receita por natureza	Consolidado			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Receitas de aluguéis	508.111	500.833	984.166	966.818
Receita de serviços	95.599	85.709	181.410	168.738
Cessão de direito de uso	7.267	5.175	13.119	10.102
Estacionamentos	163.269	155.767	310.343	299.072
Outros	-	(214)	-	2.271
Impostos e contribuições e outras deduções	(53.242)	(49.386)	(104.332)	(99.275)
Total	721.004	697.884	1.384.706	1.347.726

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Controladora			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Depreciação e amortização de propriedades	(9.420)	(3.459)	(12.823)	(6.850)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(305)	(271)	(576)	(542)
Amortização de mais-valia de ativos	(19.411)	(17.962)	(39.528)	(35.498)
Custo de serviços prestados	(2.085)	(1.130)	(3.405)	(2.150)
Gastos com imóveis alugados	(1.750)	(735)	(2.721)	(1.438)
Custos de estacionamentos	(680)	(333)	(1.149)	(711)
Custos operacionais de shoppings	(2.492)	(573)	(3.585)	(1.432)
Total	(36.143)	(24.463)	(63.787)	(48.621)

Custo por natureza	Consolidado			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Depreciação e amortização de propriedades	(107.720)	(110.268)	(217.467)	(220.415)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(2.593)	(2.482)	(6.176)	(4.965)
Amortização de mais-valia de ativos	(798)	(903)	(1.976)	(1.808)
Custo de serviços prestados	(34.904)	(24.207)	(58.268)	(41.595)
Gastos com imóveis alugados	(21.427)	(14.597)	(45.438)	(29.587)
Custos de estacionamentos	(19.711)	(18.167)	(37.543)	(33.981)
Custos operacionais de shoppings	(12.732)	(10.401)	(24.004)	(22.577)
Total	(199.885)	(181.025)	(390.872)	(354.928)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas com pessoal	(41.118)	(38.894)	(74.002)	(78.951)
Serviços profissionais	(14.347)	(9.225)	(31.114)	(18.984)
Despesas com ocupação	(215)	(61)	(315)	(147)
Depreciação e amortização	(11.021)	(12.857)	(21.645)	(22.224)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(1.143)	1.266	(2.286)	-
Despesas de utilidades e serviços	(66)	(134)	(160)	(232)
Despesas legais e tributárias	(607)	(205)	(822)	(414)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(1.689)	(670)	(3.926)	(1.305)
Outras despesas administrativas	(1.455)	(1.989)	(4.261)	(4.807)
Total	<u>(71.661)</u>	<u>(62.769)</u>	<u>(138.531)</u>	<u>(127.064)</u>

	Consolidado			
	Três meses findos em 30		Seis meses findos em 30	
	de junho de		de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas com pessoal	(87.006)	(92.267)	(168.191)	(185.971)
Serviços profissionais	(19.462)	(15.091)	(42.021)	(34.594)
Despesas com ocupação	(687)	(685)	(1.320)	(1.232)
Depreciação e amortização	(30.608)	(39.259)	(61.744)	(72.335)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(4.518)	2.460	(8.733)	(1.485)
Despesas de utilidades e serviços	(354)	(402)	(679)	(813)
Despesas legais e tributárias	(1.000)	(774)	(1.364)	(2.288)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(13.993)	(13.190)	(33.355)	(25.822)
Outras despesas administrativas	(3.326)	(5.820)	(6.573)	(12.815)
Total	<u>(160.954)</u>	<u>(165.028)</u>	<u>(323.980)</u>	<u>(337.355)</u>

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCI's e debêntures	(113.551)	(80.723)	(192.855)	(163.917)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(5.562)	-	(57.360)	-
Custo de estruturação de dívida	(3.152)	(2.894)	(6.438)	(8.411)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	(4.204)	-	(2.854)	-
Outras despesas financeiras	(8.933)	(7.681)	(19.254)	(21.867)
	<u>(135.402)</u>	<u>(91.298)</u>	<u>(278.761)</u>	<u>(194.195)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	46.379	43.905	68.425	93.008
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	29.670	-	35.361
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	1.226	-	1.772
Variações monetárias ativas	7.101	2.251	8.581	2.312
Atualização, multa e juros de contas a receber	849	339	1.566	591
Outras receitas financeiras	42.241	39.436	94.252	68.233
	<u>96.570</u>	<u>116.827</u>	<u>172.824</u>	<u>201.277</u>
Resultado financeiro, líquido	<u><u>(38.832)</u></u>	<u><u>25.529</u></u>	<u><u>(105.937)</u></u>	<u><u>7.082</u></u>
	Consolidado			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCI's e debêntures	(228.792)	(203.182)	(427.154)	(408.671)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(5.562)	-	(57.360)	-
Custo de estruturação de dívida	(4.450)	(7.557)	(9.035)	(16.962)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	-	(29.954)
Outras despesas financeiras	(20.793)	(34.435)	(45.260)	(70.471)
	<u>(259.597)</u>	<u>(245.174)</u>	<u>(538.809)</u>	<u>(526.058)</u>
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	101.489	89.944	180.812	196.183
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	29.670	-	35.361
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	25.791	4.889	27.154	-
Variações monetárias ativas	12.531	6.192	16.223	9.565
Atualização, multa e juros de contas a receber	5.249	4.152	9.939	7.070
Outras receitas financeiras	9.632	18.082	18.354	27.983
	<u>154.692</u>	<u>152.929</u>	<u>252.482</u>	<u>276.162</u>
Resultado financeiro, líquido	<u><u>(104.905)</u></u>	<u><u>(92.245)</u></u>	<u><u>(286.327)</u></u>	<u><u>(249.896)</u></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			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	3.612	-	3.612	128.098
Resultado na venda de terrenos	-	-	(1.021)	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	-	-	(218)	(116.305)
Provisão para contingências	(1.302)	1.071	(2.701)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	(515)	-	(515)
Outros	(64.094)	(2.579)	(1.462)	(24.015)
Total	(61.784)	(2.023)	(1.790)	(12.737)

	Consolidado			
	Três meses findos em		Seis meses findos em	
	30 de junho de		30 de junho de	
	2026	2025	2026	2025
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	3.612	-	3.612	148.540
Resultado na venda de terrenos (nota explicativa nº 4)	15.396	-	30.183	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	-	-	-	(170)
Provisão para contingências	(3.972)	(870)	10.659	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	(515)	-	(515)
Outros	(45.856)	(22.710)	14.381	(45.080)
Total	(30.820)	(24.095)	58.835	102.775

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 estão descritos a seguir:

Na controladora

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shoppings centers, comissões de locação e outros serviços cobrados de entidades controladas e/ou coligadas. Em 30 de junho de 2026 e de 2025, essas receitas totalizam R\$6.893 e R\$6.015, respectivamente.

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

	Consolidado			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	-	-	154
Ricardo Rique (ii)	428	-	264	-
Reinaldo Rique (iii)	12.238	-	12.990	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	5.973	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	44.148	-	42.611	-
	<u>56.814</u>	<u>5.973</u>	<u>55.865</u>	<u>7.361</u>

- (i) A Tarsila mantinha registrado até 31 de dezembro de 2025, 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 dependia da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra, as quais foram encerradas de forma desfavoráveis, extinguindo assim a obrigação pelo pagamento dessa contraprestação durante o período findo em 30 de junho de 2026.
- (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\$44.148 em 30 de junho de 2026 (R\$42.611 em 31 de dezembro de 2025). Esta transação está registrada na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$31.188 e R\$31.083 nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, respectivamente. Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria; e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações vide nota explicativa nº 25. Em 28 de abril de 2026, foi aprovada na AGO a remuneração global dos administradores no montante de R\$75.220 para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2026.

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\$904.111 em 30 de junho de 2026 (R\$916.562 em 31 de dezembro de 2025). Adicionalmente, a Companhia é avalista em contratos de compra de energia nos shopping centers em que possui participação, no valor total de R\$134.621 (R\$110.166 em 31 de dezembro de 2025).

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	4ª outorga		5ª outorga	
	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
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:				
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	719.582	6.192	295.026	2.539
Valor médio por ação entregue - em Reais (R\$)	-	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	179.896	1.356	73.757	1.261
Performance baseado em condições de não mercado	179.896	3.100	73.756	1.840
Total das ações de performance	359.792	4.456	147.513	3.101
Valor justo total atribuído a cada programa	-	10.648	-	5.640

A 4ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de “vesting” no mês de abril de 2026, sendo que após apurar as metas estabelecidas, 135.913 ações adicionais foram entregues aos beneficiários do respectivo programa, e 223.879 ações expiraram.

Em relação a 5ª outorga, a apuração das metas estabelecidas ocorrerá em 26 de julho de 2026 e nenhuma dessas ações expiraram até o momento.

No período findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, foi reconhecido R\$3.217 e R\$4.090, 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		3ª outorga	
	4 de abril de 2024		9 de abril de 2025		10 de abril de 2026	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	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	579.893	10.189
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63	-	R\$10,25	-	R\$17,57
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	151.857	5.443
Performance baseada em condições de não mercado	213.879	4.121	240.782	4.715	151.857	4.998
Total das ações de performance	427.758	6.945	481.565	9.802	303.714	10.441
Valor justo total atribuído a cada programa	-	14.629	-	18.618	-	20.630

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

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

No período findo em 30 de junho de 2026 foi reconhecido R\$8.362 (R\$6.725 no período findo em 30 de junho de 2025), 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 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 dia 1º de abril de 2026, a Companhia outorgou 67.501 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 48.938 ações por um custo médio de R\$20,92, totalizando R\$1.024. O valor justo dessas ações é de R\$1.516 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No período findo em 30 de junho de 2026 foi reconhecido R\$1.217 (R\$2.199 no período findo em 30 de junho de 2025), 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 dia 10 de abril de 2026, a Companhia outorgou 195.241 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 4 (quatro) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 4 (quatro) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 6 (seis) 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\$5.620 e será reconhecido de acordo com o período de “vesting” de cada lote, no prazo máximo de 4 (quatro) 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\$20,92, totalizando R\$4.084.

No período findo em 30 de junho de 2026 e de 2025, foi reconhecido R\$5.937 e R\$6.454, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

26. SEGUROS

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

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

Durante os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Companhia realizou as seguintes transações não envolvendo caixa e, portanto, estas não estão refletidas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Seis meses findos em 30 de junho de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
<u>Atividades operacionais</u>				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	18.799	42.048	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	29.000	165.762	61.239	165.762
	<u>47.799</u>	<u>207.810</u>	<u>61.239</u>	<u>165.762</u>
<u>Atividades de investimento</u>				
Ações/Quotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	56.955	-	56.955	286.129
Adição de direito de uso de ativos arrendados	-	-	282	3.589
	<u>56.955</u>	<u>-</u>	<u>57.237</u>	<u>289.718</u>
	<u>104.754</u>	<u>207.810</u>	<u>118.476</u>	<u>455.480</u>

28. EVENTO SUBSEQUENTE

No dia 29 de julho de 2026, a Companhia concluiu a transação de permuta de participações envolvendo a entrega de 8,56% do Shopping Taboão e um pagamento em caixa de R\$20.000, em troca de 7,35% do Campo Grande e 5% do Shopping Villagio Caxias do Sul.