

RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T26

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS
Com tradução simultânea para inglês

6 de novembro de 2026 – 6ª feira
11:00 (BRT) | 09:00 (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

3T26

FFO CRESCE 28,5% E MARGEM EBITDA FECHA EM 74,7%

Rio de Janeiro, 5 de novembro 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 terceiro trimestre de 2026 (3T26). A Companhia, ao final do 3T26, detinha participação em 45 shopping centers, totalizando 1.911 mil m² de ABL Total e 1.260 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 204,8 mil m².

DESTAQUES DO 3T26

FFO CRESCE 28,5% NO 3T26

O FFO somou R$ 384,5 milhões no trimestre, alta de 28,5%, impulsionada pelo desempenho em mídia, pelo desenvolvimento imobiliário e pela redução de despesas. Excluindo o Shopping Tijuca, o avanço seria de 31,2%.

RECEITA SOBE 18,2%

A receita líquida atingiu R$ 776,5 milhões no 3T26 (+18,2%), acelerada pelas receitas com desenvolvimento imobiliário e mídia. O SSR foi de 5,1%[1], com renovações acima da inflação.

MÍDIA CRESCE 44,7%

As receitas de mídia somaram R$ 82,4 milhões, o que correspondeu a cerca de 10,0% da receita bruta da Companhia. No terceiro trimestre, assumimos a operação de mídia em mais 6 aeroportos. Agora, são 12 aeroportos com mídia operada pela Helloo.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

No 3T26 fizemos mais um lançamento imobiliário em um dos nossos principais shoppings, o Shopping da Bahia. Uma parceria com a Moura Dubeux, O projeto Beach Class Bahia terá 612 unidades residenciais e conexão exclusiva ao shopping.

VENDAS CRESCEM 3,8%[1]

As vendas dos nossos shoppings somaram R$ 10,0 bilhões no trimestre. O SSS foi de 2,7%[1], com destaque para os segmentos de Conveniência, Serviços e Lazer com SSS de 10,3% e Alimentação com 7,3%. No mês de setembro, o crescimento das vendas já foi próximo de 6%.

MARGEM EBITDA DE 74,7% COM SG&A 5,7% MENOR

O EBITDA atingiu R$ 580,1 milhões (+20,9%), com margem 164 bps maior, de 74,7%, potencializada pela redução de 5,7% em SG&A. No ano, as despesas de SG&A recuam 8,2%.

GUIDANCE DE DIVIDENDOS PARA 2027

Anunciamos o novo *Guidance* de dividendos e/ou JCP mensais entre R$ 0,28 e R$ 0,30 por ação, por mês a serem pagos ao longo de 2027, mantendo o mesmo patamar de 2026 e a alavancagem em torno de 2,0x (dívida líquida/EBITDA).

APPS E PROGRAMA DE BENEFÍCIOS

Seguimos ampliando a cobertura dos shoppings pelos nossos APPs. Com os lançamentos no Goiânia Shopping e no Shopping Vila Velha, passamos a estar presentes em 39 shoppings, em 24 cidades de todas as regiões do país. A audiência atingiu 17,6 milhões de sessões no 3T26, um crescimento de 9%, e o GMV identificado pelo Programa de Benefícios alcançou R$ 1,45 bilhão, um avanço de 19% em relação ao 3T25[1].

[1]Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca.

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

O terceiro trimestre de 2026 foi de aceleração dos nossos resultados. A combinação do crescimento de receitas, do controle das despesas e da contribuição crescente das verticais de mídia e desenvolvimento imobiliário levou o EBITDA e o FFO a crescerem acima de 20% em relação ao 3T25.

No 3T26, as vendas dos nossos shoppings cresceram 3,8%[1] em relação ao 3T25, atingindo R$ 9,8 bilhões[1] no trimestre. O indicador de vendas mesmas lojas (SSS) fechou em 2,7%[1], com destaque para os segmentos de conveniência, serviços e lazer, com SSS de 10,3% e Alimentação, com 7,3%. Em setembro, o crescimento das vendas já foi na casa dos 6%.

Encerramos o trimestre com taxa de ocupação de 95,2%[1], refletindo principalmente a devolução de 16 lojas de um grupo varejista de eletroeletrônicos em recuperação judicial. Todas as lojas devolvidas já possuem contratos novos assinados ou em negociações avançadas. Além disso, nosso estoque geral de propostas em aprovação era de 184 ao final do 3T26, 52 propostas a mais que ao final do 3T25. Esses dados mostram que há uma demanda consistente por nossos espaços comerciais. No trimestre, assinamos 253 novos contratos de locação, que representam cerca de 40 mil m² de ABL. Entre os destaques estão a H&M no Shopping Tamboré, a Sephora no Shopping Recife e a ampliação de sua loja no Shopping Leblon, a Adidas no Shopping Leblon e no Shopping da Bahia e o restaurante Fazenda Churrascada no Shopping Del Rey.

A receita líquida atingiu R$ 776,5 milhões no 3T26, crescimento de 18,2% em relação ao 3T25, impulsionada pelas verticais de desenvolvimento imobiliário e mídia. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) foi de 5,1%[1], refletindo nossa capacidade de negociar renovações com ganhos reais. As receitas de estacionamento avançaram 12,1%, para R$ 140,4 milhões, e as receitas de serviços cresceram 31,4%, para R$ 113,1 milhões.

As receitas de mídia seguem ganhando tração e somaram R$ 82,4 milhões, alta de 44,7% em relação ao 3T25 e, em mais um trimestre, mantêm a representatividade ao redor de 10,0% da receita bruta da Companhia. No trimestre, a helloo se consolidou como uma plataforma OOH multimodal, atingindo a marca de 12 aeroportos em agosto de 2026. Com isso, passa a oferecer ao mercado cerca de 66 milhões de impactos por semana e, aproximadamente, 7 mil faces para exposição publicitária, entre formatos estáticos, digitais e áreas promocionais, nos aeroportos.

Mantendo o compromisso de busca contínua por eficiência e simplificação operacional, no 3T26, as despesas de SG&A recuaram nominalmente 5,7% em relação ao 3T25. No acumulado do ano, a queda do SG&A chega a 8,2%. Esse processo já foi incorporado à cultura da ALLOS, sempre preservando a excelência na condução dos nossos negócios.

Combinando o crescimento de receitas e o controle de despesas, o EBITDA atingiu R$ 580,1 milhões, alta de 20,9% em relação ao 3T25, com margem de 74,7%, avanço de 164 bps. O FFO somou R$ 384,5 milhões no trimestre, crescimento de 28,5%. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, os crescimentos de EBITDA e FFO seriam de 22,0% e 31,2%, respectivamente.

Avançamos também na execução do nosso negócio de desenvolvimento imobiliário, com marcos relevantes de monetização. No Shopping da Bahia, lançamos mais um projeto em parceria com a Moura Dubeux, concretizando a 1ª fase do masterplan do complexo. Esse projeto tem um VGV estimado de R$350 milhões. O empreendimento Beach Class Bahia terá conexão exclusiva ao shopping e uma torre residencial com 612 unidades, com mais de mil pessoas que viverão a poucos passos do shopping.

No Parque Dom Pedro, assinamos com a Tymber um compromisso para o desenvolvimento de uma nova torre corporativa, com VGV estimado em R$ 140 milhões, a terceira torre contratada no masterplan do complexo. Tivemos ainda dois lançamentos comerciais: o Etéra UDI Complex, da Perplan, em Uberlândia, reunindo 281 apartamentos e 127 unidades comerciais, e o Diamond Sky, do Grupo Diamond, no Independência Shopping, com 345 unidades residenciais. Ao final do 3T26, nosso portfólio de projetos imobiliários somava 72 torres contratadas, com cerca de 757 mil m² de área privativa, sendo 9 entregues, 30 em construção ou lançamento e 33 em aprovação que, ao todo, gerarão R$ 539 milhões para a Companhia até 2036.

Nossa plataforma digital seguiu ampliando sua presença. Com os lançamentos no Goiânia Shopping e no Shopping Vila Velha, passamos a estar presentes em 39 shoppings, em 24 cidades de todas as regiões do país. A audiência atingiu 17,6 milhões de sessões no 3T26, um crescimento de 9%, e o GMV identificado pelo Programa de Benefícios alcançou R$ 1,45 bilhão, um avanço de 19% frente ao 3T25 (ambos ex-Tijuca). Na campanha de Dia dos Pais, o GMV capturado cresceu 14%, com redução de 39% no custo por captura, evidenciando nossa capacidade de ativar a base de consumidores de forma cada vez mais eficiente.

Concluímos durante o trimestre a transação de permuta pela qual aumentamos nossa participação no Shopping Campo Grande em 7,35% e no Shopping Villagio Caxias em 5,0%, com redução de 8,56% no Shopping Taboão. Além disso, concluímos a aquisição de 12,3% no Amazonas Shopping. Em outubro, concluímos a venda da totalidade de nossa participação no São Bernardo Shopping e anunciamos a criação do Kinea ALLOS Malls FII, com registro da oferta na CVM, que tem por objetivo uma captação entre R$ 600 milhões e R$ 1 bilhão, conforme as condições de mercado. O mercado será informado oportunamente sobre o início dos esforços de venda.

Anunciamos o novo guidance de remuneração aos acionistas para o ano de 2027 no mesmo patamar de 2026. A ALLOS pretende distribuir dividendos e/ou JCP mensais aos acionistas durante todo o ano de 2027, entre R$ 0,28 e R$ 0,30 por ação, por mês, buscando um nível eficiente de alavancagem, em torno de 2,0x (dívida líquida/EBITDA).

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

Time ALLOS

[1]Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca.

PRINCIPAIS INDICADORES



RESULTADO 3T26

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	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma	9M26	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)*							
Desempenho Financeiro								
Receita Líquida	794.148	679.888	16,8%	673.489	17,9%	2.233.002	1.972.642	13,2%
NOI	627.333	602.775	4,1%	596.926	5,1%	1.805.182	1.748.677	3,2%
Margem %	92,0%	93,6%	-162 bps	93,6%	-164 bps	91,6%	93,4%	-179 bps
EBITDA Ajustado	597.763	502.438	19,0%	496.589	20,4%	1.639.477	1.440.121	13,8%
Margem %	75,3%	73,9%	137 bps	73,7%	154 bps	73,4%	73,0%	42 bps
Lucro Líquido	291.260	125.865	131,4%	120.016	142,7%	847.706	573.491	47,8%
Margem %	36,7%	18,5%	1816 bps	17,8%	1886 bps	38,0%	29,1%	889 bps
FFO	384.500	304.927	26,1%	299.263	28,5%	1.024.115	876.058	16,9%
Margem %	49,5%	46,0%	353 bps	45,6%	395 bps	46,7%	45,4%	130 bps
FFO por ação	0,77	0,61	25,9%	0,60	28,2%	2,05	1,75	16,7%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear								
Receita Líquida	776.505	663.010	17,1%	656.795	18,2%	2.192.117	1.928.861	13,6%
NOI	609.690	585.897	4,1%	580.232	5,1%	1.764.296	1.704.896	3,5%
Margem %	91,7%	93,4%	-166 bps	93,4%	-168 bps	91,5%	93,3%	-181 bps
EBITDA Ajustado	580.120	485.560	19,5%	479.895	20,9%	1.598.591	1.396.339	14,5%
Margem %	74,7%	73,2%	147 bps	73,1%	164 bps	72,9%	72,4%	53 bps
Lucro Líquido	273.617	108.987	151,1%	103.322	164,8%	806.820	529.710	52,3%
Margem %	35,2%	16,4%	1880 bps	15,7%	1951 bps	36,8%	27,5%	934 bps
FFO	384.500	304.927	26,1%	299.263	28,5%	1.024.115	876.058	16,9%
Margem %	49,5%	46,0%	353 bps	45,6%	395 bps	46,7%	45,4%	130 bps
FFO por ação	0,77	0,61	25,9%	0,60	28,2%	2,05	1,75	16,7%
Total de ações ex-ações em tesouraria	**500.139.358**	**499.190.947**	0,2%					
Total de ações	504.190.947	504.190.947	0,0%					
(-) Total de ações em tesouraria	(4.051.589)	(5.000.000)	-19,0%					

Principais Indicadores	3T26	3T25	3T26/3T25 Δ%	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%
Informações gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)*					
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @100% (R$ mil)[1]	10.042.160	9.860.879	1,8%	29.973.984	29.021.169	3,3%
Vendas Totais @100% Proforma (R$ mil)[1]	10.042.160	9.749.107	3,0%	29.745.238	28.694.654	3,7%
Vendas Totais @Proforma (R$ mil)[1]	6.556.615	6.374.240	2,9%	19.457.154	18.814.516	3,4%
Vendas/m² (R$)	2.017	1.935	4,3%	1.980	1.902	4,1%
Vendas/m² @Proforma (R$)	2.011	1.925	4,5%	1.972	1.894	4,2%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,5%	2,9%	-36 bps	2,9%	4,2%	-133 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	4,1%	6,5%	-243 bps	3,5%	6,3%	-283 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,6%	10,5%	9 bps	10,7%	10,6%	4 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	1,5%	0,9%	60 bps	2,2%	1,8%	35 bps
Taxa de Ocupação (%)	95,2%	96,5%	-132 bps	95,2%	96,5%	-132 bps
ABL Total Final (m²)	1.911.441	1.907.960	0,2%	1.911.441	1.907.960	0,2%
ABL Própria Final (m²)	1.260.262	1.242.246	1,5%	1.260.262	1.242.246	1,5%

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

Principais Indicadores ex- Tijuca	3T26	3T25	3T26/3T25 Δ%
Informações gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)*		
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @100% (R$ mil)[1]	9.788.157	9.546.051	2,5%
Vendas Totais @100% Proforma (R$ mil)[1]	9.788.157	9.434.278	3,8%
Vendas Totais @Proforma (R$ mil)[1]	6.328.012	6.090.894	3,9%
Vendas/m² (R$)	2.000	1.911	4,6%
Vendas/m² @Proforma (R$)	1.987	1.892	5,0%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,7%	2,8%	-10 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	5,1%	6,5%	-144 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,6%	10,5%	9 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	0,9%	0,8%	10 bps
Taxa de Ocupação (%)	95,2%	96,4%	-118 bps
ABL Total Final (m²)	1.873.661	1.907.960	-1,8%
ABL Própria Final (m²)	1.226.260	1.242.246	-1,3%

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

DESEMPENHO FINANCEIRO

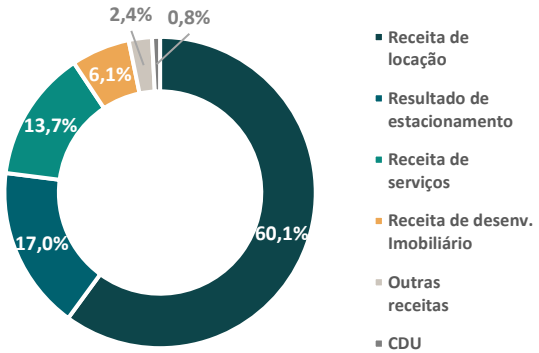


RECEITAS

No terceiro trimestre de 2026, a ALLOS registrou receita líquida de R$ 776,5 milhões, um crescimento de 18,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

A receita de locação totalizou R$ 497,3 milhões no período, o que representa uma evolução de 2,7% (+4,0% ex-Tijuca). O resultado de estacionamento foi de R$ 140,4 milhões no 3T26, crescimento de 12,1% (+12,9% ex-Tijuca) em relação ao ano anterior, impulsionado tanto por aumento do ticket quanto de fluxo.

Composição da Receita Líquida



As receitas de serviços totalizaram R$ 113,1 milhões no trimestre, um crescimento de 31,4% 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, especialmente na frente de aeroportos. No trimestre, a helloo assumiu a operação de mídia em mais 6 aeroportos, totalizando 12. Até 2029, a helloo operará mídia em mais 5 aeroportos.

Na receita de desenvolvimento imobiliário houve um resultado importante vindo do projeto no Shopping da Bahia em parceria com a Moura Dubeux. Já a linha de outras receitas foi impactada pelo recebimento de R$ 13,5 milhões de seguro a título de lucros cessantes do Shopping Tijuca. Até setembro, o total recebido foi de R$ 27,0 milhões

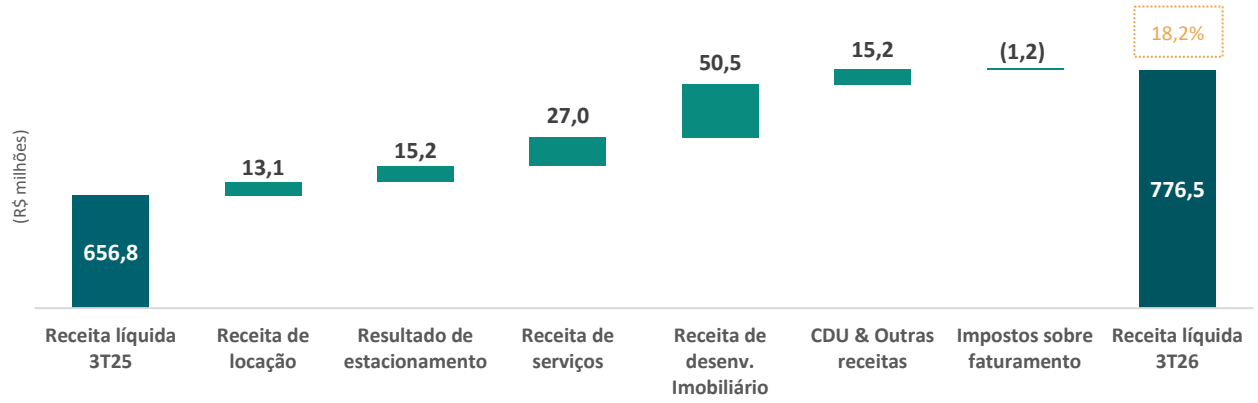
Receitas por Natureza	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
Receita de locação	497.305	489.068	1,7%	484.193	2,7%
CDU	6.881	5.348	28,7%	5.291	30,1%
Resultado de estacionamento	140.402	126.398	11,1%	125.194	12,1%
Desenvolvimento Imobiliário	50.461	-	n/a	-	n/a
Outras receitas	19.986	6.503	n/a	6.424	n/a
Receita de serviços	113.073	86.067	31,4%	86.067	31,4%
Ajuste aluguel linear	17.643	16.878	4,5%	16.694	5,7%
Impostos sobre faturamento	(51.602)	(50.373)	2,4%	(50.373)	2,4%
Receita Líquida	**794.148**	**679.888**	**16,8%**	**673.489**	**17,9%**
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	**776.505**	**663.010**	**17,1%**	**656.795**	**18,2%**

Receitas por Natureza	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
Receita de locação	1.464.505	1.437.766	1,9%	1.430.667	2,4%
CDU	19.584	15.558	25,9%	15.483	26,5%
Resultado de estacionamento	393.740	368.007	7,0%	366.376	7,5%
Desenvolvimento Imobiliário	89.940	-	n/a	-	n/a
Outras receitas	51.384	15.584	n/a	15.486	n/a
Receita de serviços	329.398	248.252	32,7%	248.252	32,7%
Ajuste aluguel linear	40.886	44.036	-7,2%	43.781	-6,6%
Impostos sobre faturamento	(156.433)	(147.404)	6,1%	(147.404)	6,1%
Receita Líquida	**2.233.002**	**1.981.799**	**12,7%**	**1.972.642**	**13,2%**
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	**2.192.117**	**1.937.763**	**13,1%**	**1.928.861**	**13,6%**

DESEMPENHO FINANCEIRO



Evolução da Receita Líquida

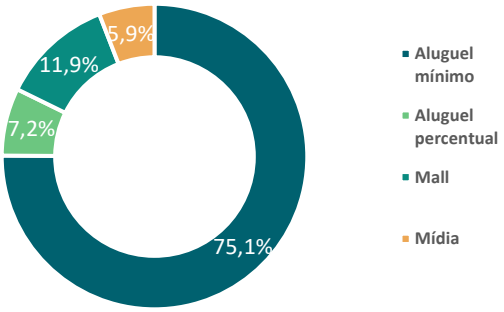


RECEITA DE LOCAÇÃO

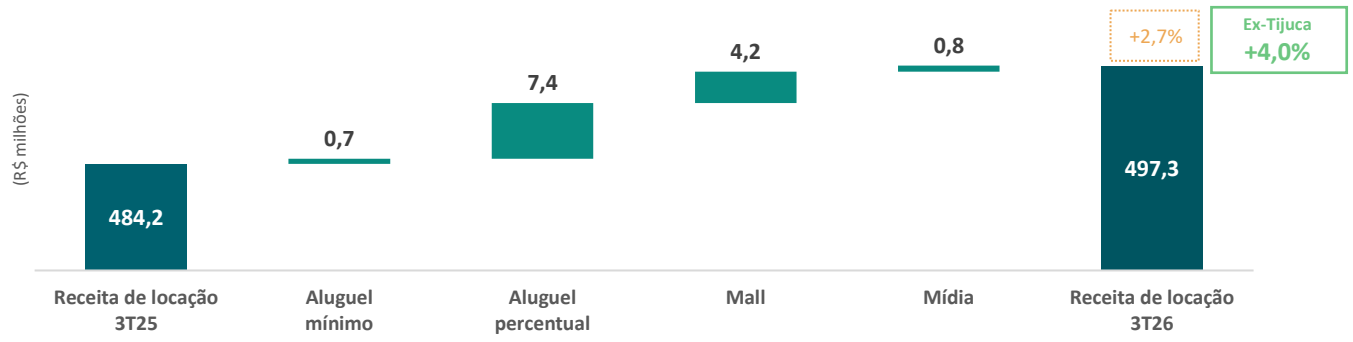
A receita de locação atingiu R$ 497,3 milhões no trimestre, um aumento de 2,7% em relação ao 3T25. Desconsiderando os efeitos do Shopping Tijuca, a receita de locação teria crescido 4,0% no 3T26.

No 3T26, a receita de aluguel mínimo totalizou R$ 373,5 milhões, em linha com o 3T25. Destaque para o aluguel percentual no 3T26, que foi de R$ 35,6 milhões, crescimento de 26,4%, refletindo o forte desempenho dos cinemas. O indicador de SSR atingiu 4,1% no trimestre (5,1% ex-Tijuca), crescimento acima da inflação do período.

Composição da Receita de Locação



Evolução da Receita de Locação



NOI

No 3T26, o NOI da ALLOS alcançou R$ 627,3 milhões, um crescimento de 5,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. O desempenho reflete a evolução operacional do portfólio. Desconsiderando o efeito do Shopping Tijuca, o crescimento do NOI seria de 5,4%. A variação em custos se dá, principalmente, em função dos custos condominiais das lojas em obras no Shopping Tijuca, em grande parte já compensados pelo reembolso do seguro do shopping.

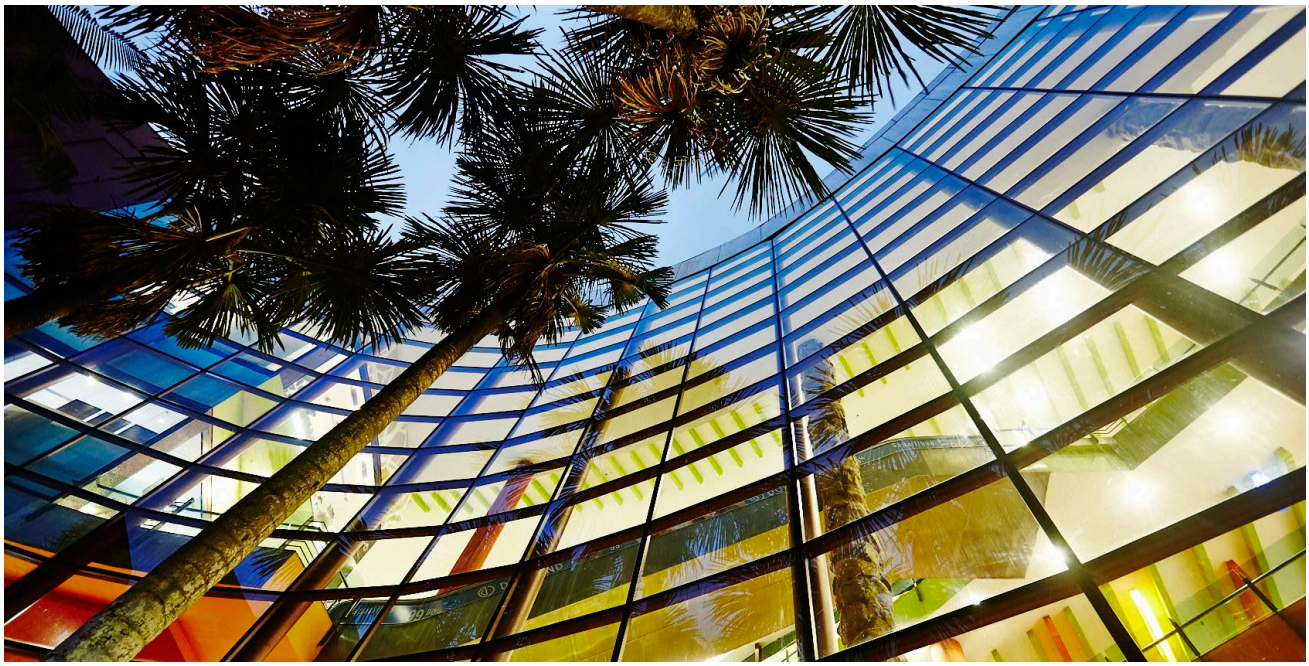
NOI	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
Receita de locação	497.305	489.068	1,7%	484.193	2,7%
Ajuste aluguel linear	17.643	16.878	4,5%	16.694	5,7%
CDU	6.881	5.348	28,7%	5.291	30,1%
Outras receitas	19.986	6.503	n/a	6.424	n/a
Resultado de estacionamento	140.402	126.398	11,1%	125.194	12,1%
Resultado Operacional	**682.216**	**644.195**	**5,9%**	**637.796**	**7,0%**
(-) Custos operacionais dos shoppings	(36.734)	(28.564)	28,6%	(28.258)	30,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(18.149)	(12.856)	41,2%	(12.611)	43,9%
(=) NOI	**627.333**	**602.775**	**4,1%**	**596.926**	**5,1%**
Margem NOI	**92,0%**	**93,6%**	**-162 bps**	**93,6%**	**-164 bps**
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**609.690**	**585.897**	**4,1%**	**580.232**	**5,1%**
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**91,7%**	**93,4%**	**-166 bps**	**93,4%**	**-168 bps**

Ex-Tijuca

Δ% NOI 5,4%

Margem 93,1%

NOI	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receita de locação	1.464.505	1.437.766	1,9%	1.430.667	2,4%
Ajuste aluguel linear	40.886	44.036	-7,2%	43.781	-6,6%
CDU	19.584	15.558	25,9%	15.483	26,5%
Outras receitas	51.384	15.584	n/a	15.486	n/a
Resultado de estacionamento	393.740	368.007	7,0%	366.376	7,5%
Resultado Operacional	**1.970.098**	**1.880.950**	**4,7%**	**1.871.794**	**5,3%**
(-) Custos operacionais dos shoppings	(113.119)	(84.687)	33,6%	(84.262)	34,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(51.797)	(39.140)	32,3%	(38.854)	33,3%
(=) NOI	**1.805.182**	**1.757.123**	**2,7%**	**1.748.677**	**3,2%**
Margem NOI	**91,6%**	**93,4%**	**-179 bps**	**93,4%**	**-179 bps**
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**1.764.296**	**1.713.087**	**3,0%**	**1.704.896**	**3,5%**
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**91,5%**	**93,3%**	**-181 bps**	**93,3%**	**-181 bps**

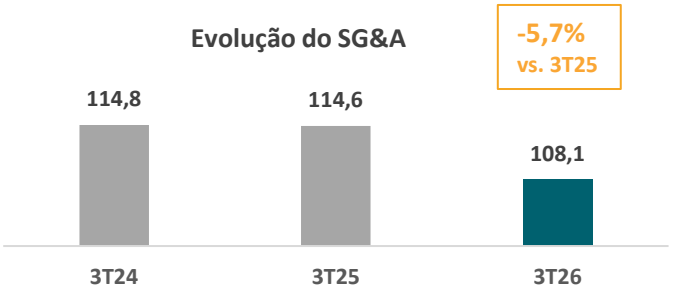


Manaura Shopping| Manaus- AM

EBITDA AJUSTADO

No terceiro trimestre de 2026, o EBITDA atingiu R$ 580,1 milhões, um crescimento de 20,9% em relação ao 3T25. A margem EBITDA foi de 74,7%, impulsionada pelo crescimento da Receita Líquida e pela redução de 5,7% em SG&A. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, o EBITDA teve um crescimento de 22,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

As despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) totalizaram R$ 108,1 milhões no 3T26, uma redução de 5,7% em relação ao 3T25, resultado do programa de eficiência organizacional implementado desde o 3T25. Os impactos financeiros ao longo dos trimestres podem ser observados no gráfico ao lado.



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, já incorporado à cultura da companhia e com foco na manutenção da excelência operacional.

EBITDA	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**609.690**	**585.897**	**4,1%**	**580.232**	**5,1%**
(-) Impostos sobre faturamento	(51.602)	(50.373)	2,4%	(50.373)	2,4%
(+) Receita líquida de serviços	79.491	67.800	17,2%	67.801	17,2%
(+) Incorporação imobiliária	50.461	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	187	(3.140)	n/a	(3.140)	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(108.107)	(114.624)	-5,7%	(114.624)	-5,7%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	**580.120**	**485.560**	**19,5%**	**479.895**	**20,9%**
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	**74,7%**	**73,2%**	**147 bps**	**73,1%**	**164 bps**

Ex-Tijuca

Δ% EBITDA 22,0%

EBITDA	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**1.764.296**	**1.713.087**	**3,0%**	**1.704.896**	**3,5%**
(-) Impostos sobre faturamento	(156.433)	(147.404)	6,1%	(147.404)	6,1%
(+) Receita líquida de serviços	220.292	192.197	14,6%	192.197	14,6%
(+) Incorporação imobiliária	89.940	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(5.909)	(11.832)	-50,1%	(11.832)	-50,1%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(313.595)	(341.518)	-8,2%	(341.518)	-8,2%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	**1.598.591**	**1.404.530**	**13,8%**	**1.396.339**	**14,5%**
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	**72,9%**	**72,5%**	**44 bps**	**72,4%**	**53 bps**

As outras receitas/(despesas) não recorrentes do período somaram R$ 39,5 milhões e são compostas por: (i) ganhos com vendas e permutas de participações em shoppings de R$ 47,9 milhões; (ii) provisão para contingências de R$ 4,4 milhões; e (iii) pelo programa pontual de ILP com as ações entregues em 2023 (vesting de 7 anos) de R$ 3,9 milhões.

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T26, as receitas financeiras foram impactadas pela redução do CDI no período. As despesas financeiras aumentaram 1,1% em relação ao ano anterior, principalmente pelo maior saldo médio de dívida no período, após a captação realizada em abril, efeito parcialmente compensado pela queda do CDI.

Resultado Financeiro	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
Receitas Financeiras	**112.222**	**118.392**	**-5,2%**	**118.392**	**-5,2%**
Receita Financeira	118.994	126.008	-5,6%	126.008	-5,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(6.772)	(7.616)	-11,1%	(7.616)	-11,1%
Despesas Financeiras	**(256.916)**	**(254.015)**	**1,1%**	**(254.015)**	**1,1%**
Despesas com Juros & Variação Monetária	(230.010)	(220.476)	4,3%	(220.476)	4,3%
Custo de Estruturação	(5.190)	(3.348)	55,0%	(3.348)	55,0%
Outras Despesas Financeiras	(21.716)	(30.190)	-28,1%	(30.190)	-28,1%
SWAP (Valor Justo)	**1.963**	**(13.303)**	**n/a**	**(13.303)**	**n/a**
Resultado Financeiro Recorrente	**(142.731)**	**(148.925)**	**-4,2%**	**(148.925)**	**-4,2%**
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(1.642)	4.728	n/a	4.728	n/a
Resultado Financeiro	**(144.373)**	**(144.197)**	**0,1%**	**(144.197)**	**0,1%**

Resultado Financeiro	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receitas Financeiras	**325.110**	**334.714**	**-2,9%**	**334.714**	**-2,9%**
Receita Financeira	343.754	358.219	-4,0%	358.219	-4,0%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(18.644)	(23.505)	-20,7%	(23.505)	-20,7%
Despesas Financeiras	**(740.497)**	**(733.175)**	**1,0%**	**(733.175)**	**1,0%**
Despesas com Juros & Variação Monetária	(671.458)	(639.473)	5,0%	(639.473)	5,0%
Custo de Estruturação	(14.616)	(15.870)	-7,9%	(15.870)	-7,9%
Outras Despesas Financeiras	(54.422)	(77.833)	-30,1%	(77.833)	-30,1%
SWAP (Valor Justo)	**(45.958)**	**27.634**	**n/a**	**27.634**	**n/a**
Resultado Financeiro Recorrente	**(461.345)**	**(370.827)**	**24,4%**	**(370.827)**	**24,4%**
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	25.734	8.990	n/a	8.990	n/a
Resultado Financeiro	**(435.611)**	**(361.837)**	**20,4%**	**(361.837)**	**20,4%**

FFO

No 3T26, o FFO atingiu R$ 384,5 milhões, um avanço de 28,5% em relação ao 3T25. A performance foi impulsionada pelas verticais de mídia e de desenvolvimento imobiliário, além da captura de ganhos de eficiência nas despesas. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, o FFO cresceu 31,2% em relação ao 3T25.

Funds from Operations - FFO	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
EBITDA Ajustado	**597.763**	**502.438**	**19,0%**	**496.589**	**20,4%**
(+) Receitas financeiras	112.222	118.392	-5,2%	118.392	-5,2%
(-) Despesas financeiras	(256.916)	(254.015)	1,1%	(254.015)	1,1%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(50.926)	(45.011)	13,1%	(45.011)	13,1%
(+) Ajuste aluguel linear	(17.643)	(16.878)	4,5%	(16.694)	5,7%
(=) FFO	**384.500**	**304.927**	**26,1%**	**299.263**	**28,5%**
Margem FFO %	**49,5%**	**46,0%**	**353 bps**	**45,6%**	**395 bps**

Ex-Tijuca

Δ% FFO 31,2%

Funds from Operations - FFO	9M26	9M25	9M26 / 9M25 Δ%	9M25 Proforma	9M26 / 9M25 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
EBITDA Ajustado	**1.639.477**	**1.448.566**	**13,2%**	**1.440.121**	**13,8%**
(+) Receitas financeiras	325.110	334.714	-2,9%	334.714	-2,9%
(-) Despesas financeiras	(740.497)	(733.175)	1,0%	(733.175)	1,0%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(159.089)	(121.820)	30,6%	(121.820)	30,6%
(+) Ajuste aluguel linear	(40.886)	(44.036)	-7,2%	(43.781)	-6,6%
(=) FFO	**1.024.115**	**884.249**	**15,8%**	**876.058**	**16,9%**
Margem FFO %	**46,7%**	**45,6%**	**109 bps**	**45,4%**	**130 bps**

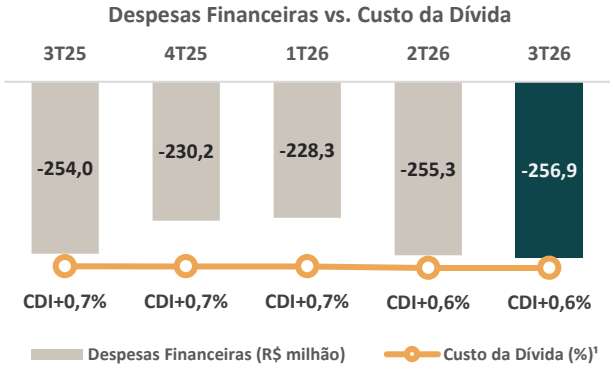
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

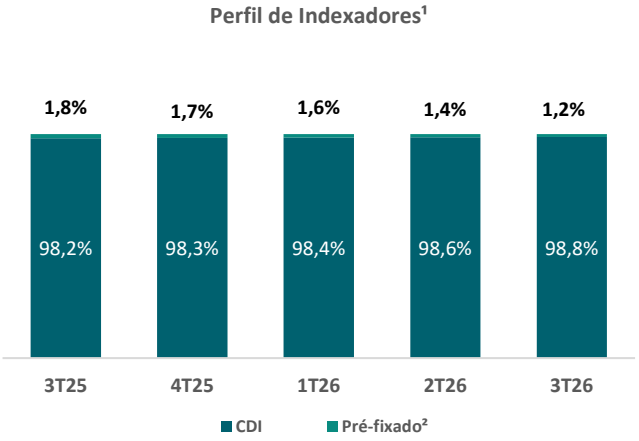
O custo médio da dívida da ALLOS foi de CDI + 0,6% (versus CDI + 0,7% no 3T25). O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 3T26, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,8x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	257.919	6.548.531	6.806.450
Obrigação para compra de ativos	24.366	25.762	50.127
Instrumentos financeiros derivativos	-	181.480	181.480
Dívida Bruta	**282.285**	**6.755.772**	**7.038.057**
Caixa e aplicações financeiras	**(2.804.551)**	**(193.479)**	**(2.998.030)**
Dívida Líquida	**(2.522.266)**	**6.562.293**	**4.040.027**

Ao final de setembro de 2026, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 98,8%.

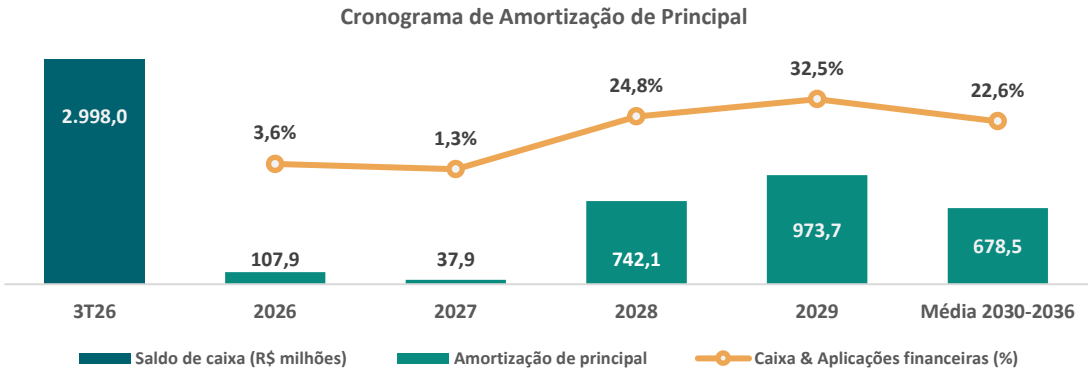
Mais informações sobre custos e vencimentos de cada dívida, bem como a reconciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial, estão disponíveis no Anexo deste Relatório.





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

O gráfico abaixo resume o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstra que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer uma boa gestão frente aos vencimentos dos próximos anos.



CAPEX

No terceiro trimestre de 2026, o Capex realizado da ALLOS foi de R$ 97,8 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R$ 42,1 milhões investidos em revitalizações, o que correspondeu a 6,9% do NOI do 3T26.

(ii) R$ 29,6 milhões investidos em expansões e redesenvolvimentos. 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 Parque Dom Pedro, com a modernização e redesenvolvimento do Setor Águas, dentre outros projetos menores em outros shoppings como o Shopping Recife, Center Uberlândia e Goiânia Shopping. (Vide detalhes dos projetos nos anexos deste relatório.)

(iii) R$ 26,1 milhões em imobilizado e intangível.

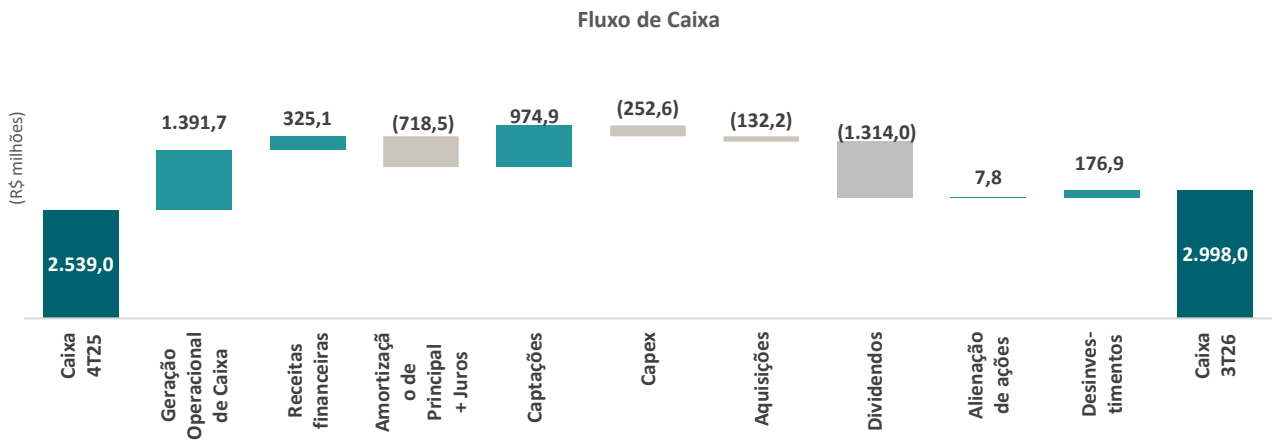
(iv) R$ 132,2 milhões referentes, principalmente, à aquisição de participação no Amazonas Shopping e ao pagamento da permuta pela qual a Companhia reduziu participação no Shopping Taboão e aumentou participação no Shopping Campo Grande e no Shopping Villagio Caxias.

Capex Realizado	3T26
Informações Financeiras Gerenciais	*R$ mil*
Manutenção / Revitalização	42.115
Expansões/Redesenvolvimento	29.575
Imobilizado & Intangível	26.111
Aquisições	132.184
Total	**229.985**
Total ex-Aquisições[1]	**97.802**

[1] Guidance de CAPEX não considera aquisições

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R$ 1.391,7 milhões nos primeiros nove meses 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; (v) aquisições de participação; e (vi) recebimentos pelos desinvestimentos.



DESEMPENHO OPERACIONAL



DESEMPENHO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2026, as vendas totais seguiram sua trajetória ascendente, atingindo R$ 10 bilhões. Um crescimento de 3,0% em relação ao 3T25. Ex-Tijuca, as vendas totais cresceram 3,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. O indicador de "vendas mesmas lojas" (SSS) foi de 2,5% no trimestre (2,7% ex-Tijuca), com destaque para o segmento de Conveniência, Serviços, Lazer e Outros (+10,3%) seguido de Alimentação (+6,7%)

SSS% por Segmento	3T26
Informações Financeiras Gerenciais	
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	1,8%
Alimentação	6,7%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	10,3%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	1,1%
Roupas e Calçados	-1,6%
Total	**2,5%**

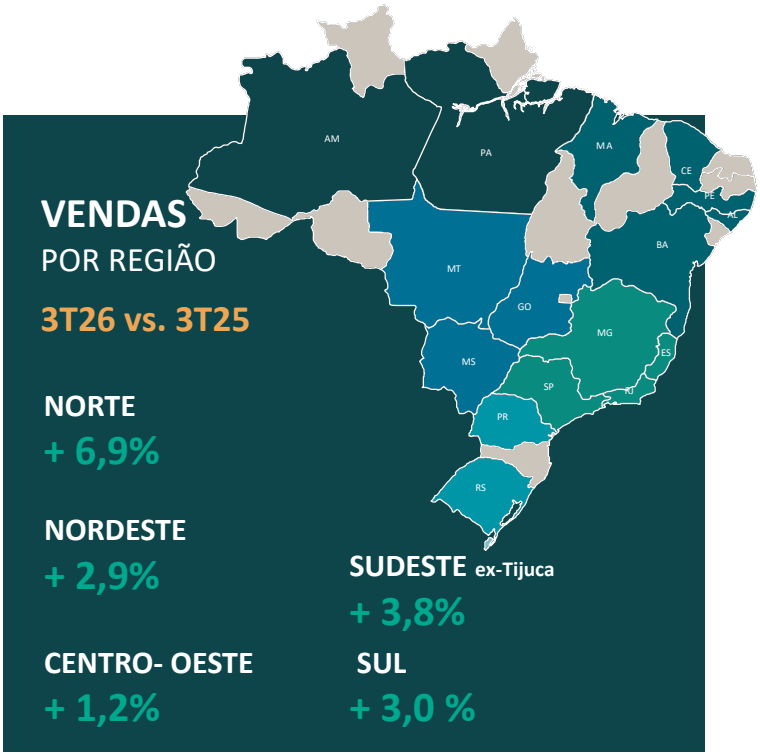
2,7%
Ex-Tijuca

DESEMPENHO POR REGIÃO

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

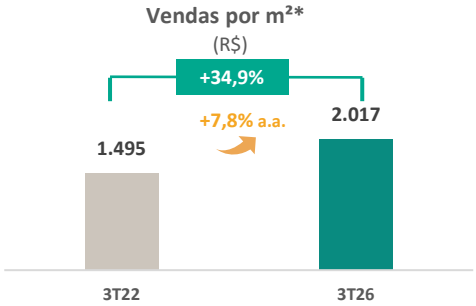
No terceiro trimestre de 2026, mais uma vez, a região Norte destaca-se com crescimento de 6,9% na comparação com o 3T25, seguida pela região Sul que avançou 3,0% e da região Nordeste, que avançou 2,9%, Sudeste com crescimento de 3,8% e Centro Oeste com um avanço de 1,2%.

Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Grande Rio (+10%), Mooca Plaza Shopping (+9,4%), Shopping Taboão (+9,1%)



VENDAS/M²

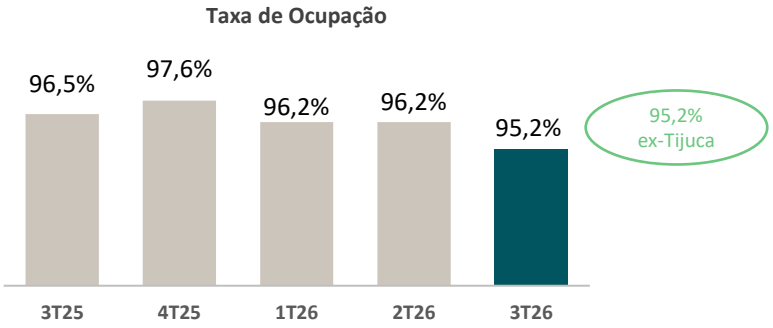
As vendas/m² no 3T26 atingiram R$ 2.017, um aumento de 4,3% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m² reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2022, com incremento total de 34,9%, o que representa um CAGR de 7,8%.



*Considerando números divulgados nos respectivos trimestres

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

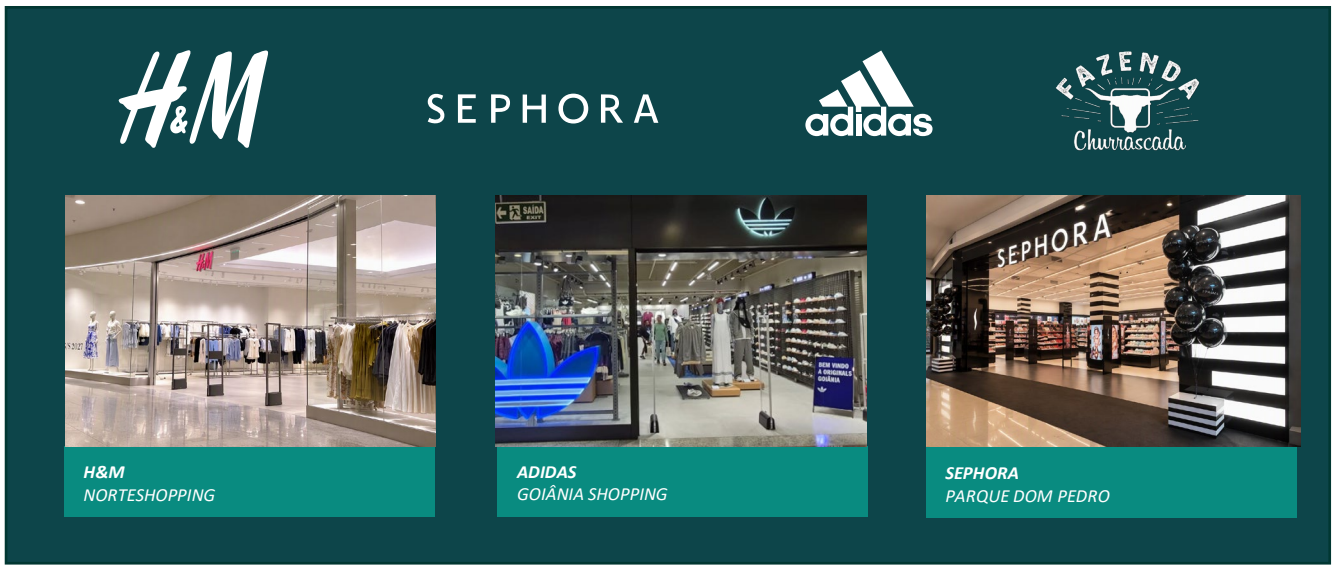
A taxa de ocupação ao final do 3T26 foi de 95,2%, refletindo principalmente a devolução de parte das lojas de um grupo varejista de eletroeletrônicos em recuperação judicial. Todas as lojas devolvidas já possuem contratos novos assinados ou em negociações avançadas.



No 3T26 foram assinados 253 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 39,9 mil m² em ABL.

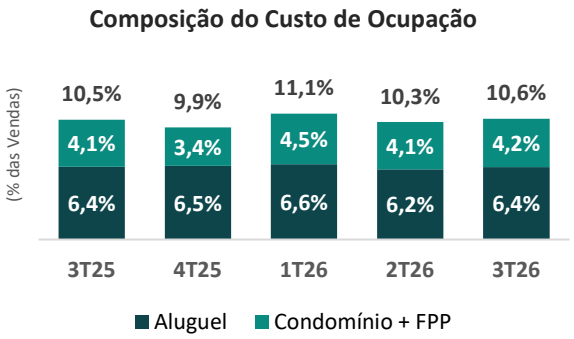
Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Adidas no Piracicaba Shopping e no Goiânia Shopping; H&M no NorteShopping e Sephora no Parque Dom Pedro.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a H&M no Shopping Tamboré, a Sephora no Shopping Recife e a ampliação de sua loja no Shopping Leblon, a Adidas no Shopping Leblon e no Shopping da Bahia e o restaurante Fazenda Churrascada no Shopping Del Rey.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

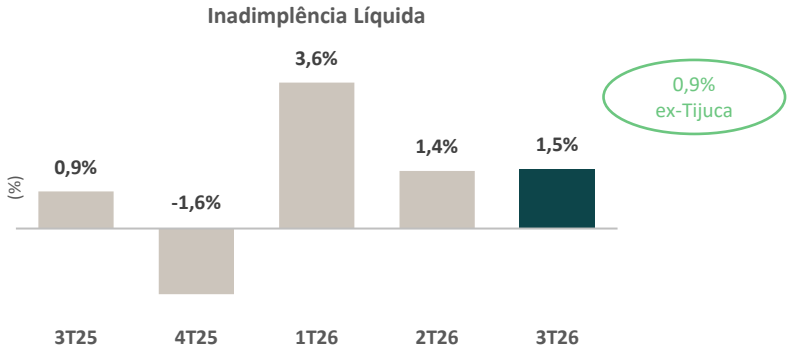
No terceiro trimestre de 2026, o custo de ocupação[1] foi de 10,6%, em linha com o mesmo período do ano anterior. As despesas de aluguel representaram 6,4%, enquanto os encargos comuns e as despesas com o fundo de promoção (FPP) representaram 4,2% do custo total.



[1]*Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.*

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

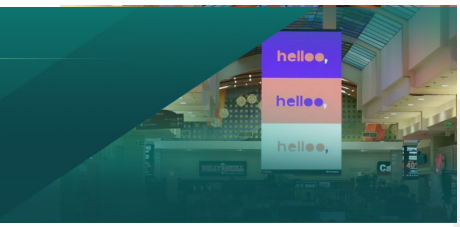
No 3T26, a inadimplência líquida foi de 1,5%. Ex-Tijuca, a inadimplência líquida seria de 0,9%, em linha com o 3T25.





Boulevard Shopping Belém| Belém - PA

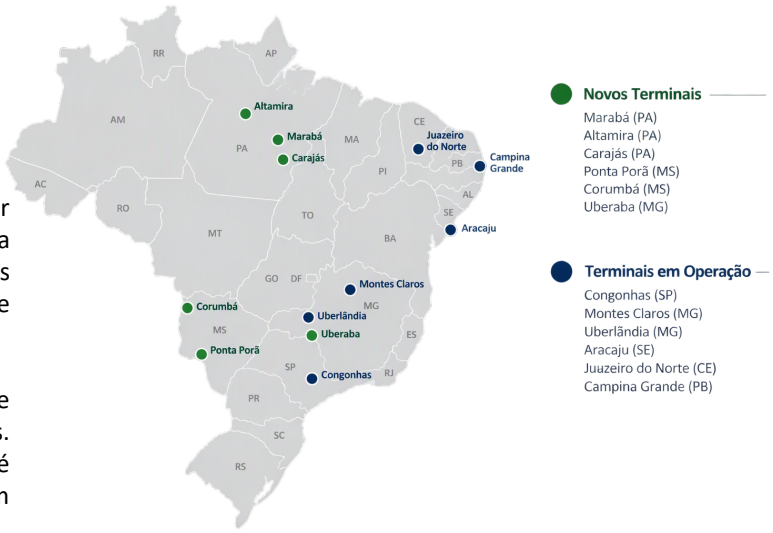
MÍDIA



DECOLAGEM NACIONAL: CONSÓRCIO HELLOO E NEOOH CHEGA A 12 AEROPORTOS DA AENA

Em agosto de 2026, o consórcio formado por helloo e NEOOH passou a gerenciar a mídia publicitária em 12 aeroportos administrados pela Aena Brasil, concretizando o plano de expansão apresentado no trimestre anterior.

A expansão cria novas oportunidades de receita com anunciantes nacionais e regionais. O consórcio prevê chegar a 16 aeroportos até 2028 e aos 17 terminais da concessão em 2029.





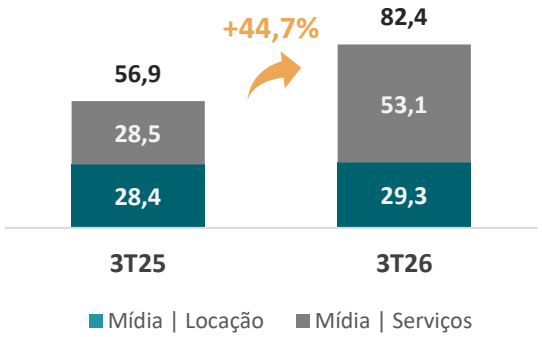
GRANDES MARCAS: HELLOO GANHA DESTAQUE EM LANÇAMENTOS E CAMPANHAS EXCLUSIVAS

A helloo vem ampliando sua atuação junto a grandes anunciantes em lançamentos e campanhas exclusivas, combinando mídia a ativações de marca e experiências diferenciadas em seus ativos.

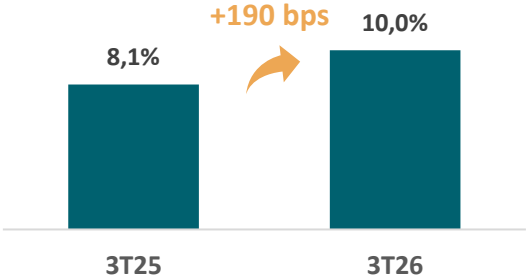
Entre os destaques do período, a Versace escolheu o Shopping Parque Dom Pedro e o Shopping Eldorado para o lançamento da fragrância Crystal Emerald, com uma experiência sensorial que incluiu experimentação do produto e ações exclusivas para os clientes. No lançamento global da Huda Beauty na Sephora, a helloo e o Shopping Eldorado promoveram uma pop-up com experimentação da linha completa e personalização de produtos. Já a Hyundai apresentou o novo i20 no Aeroporto de Congonhas, com a exposição do veículo no terminal e uma ativação dedicada à apresentação de seus diferenciais.

As iniciativas reforçam a capacidade da helloo de integrar mídia e experiência em ambientes de grande circulação e alta atenção, ampliando as possibilidades de conexão entre marcas e consumidores em shoppings e aeroportos.

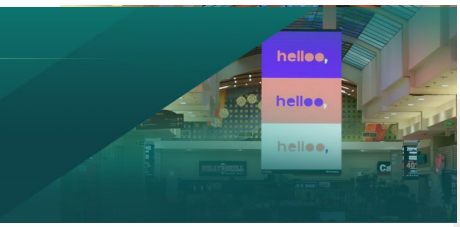
Receita de Mídia
(R$ Milhões)



Mídia como % da receita bruta



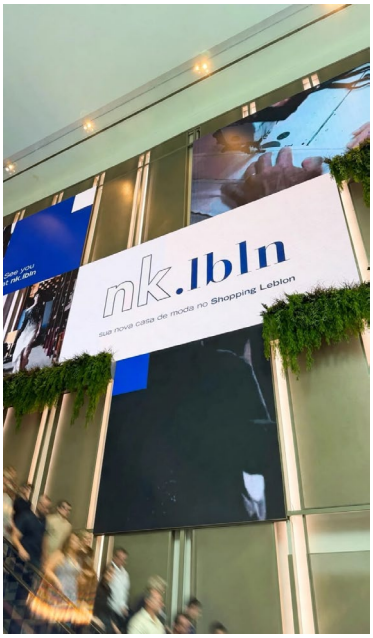
MÍDIA



HELLOO SE CONSOLIDA COMO PLATAFORMA OOH MULTIMODAL

A helloo avança em sua estratégia de diversificação e consolida-se como uma plataforma OOH multimodal, ampliando sua presença para além dos shoppings, com atuação em aeroportos e telas distribuídas ao longo da jornada das pessoas.

Esse portfólio forma um ecossistema complementar de mídia e relacionamento, que combina telas em momentos relevantes de saída e chegada em casa, ampla cobertura em shoppings e ativações por meio dos programas de CRM dos shoppings.





Shopping Leblon| Rio de Janeiro - RJ

Ao todo a helloo está presente em 121 shoppings, a maior cobertura do Brasil, também possui 14 mil telas residenciais e, em agosto, atingiu a marca de 12 aeroportos com 66 milhões de impactos por semana e 6.728 faces para exposição publicitária, entre formatos estáticos, digitais e áreas promocionais.

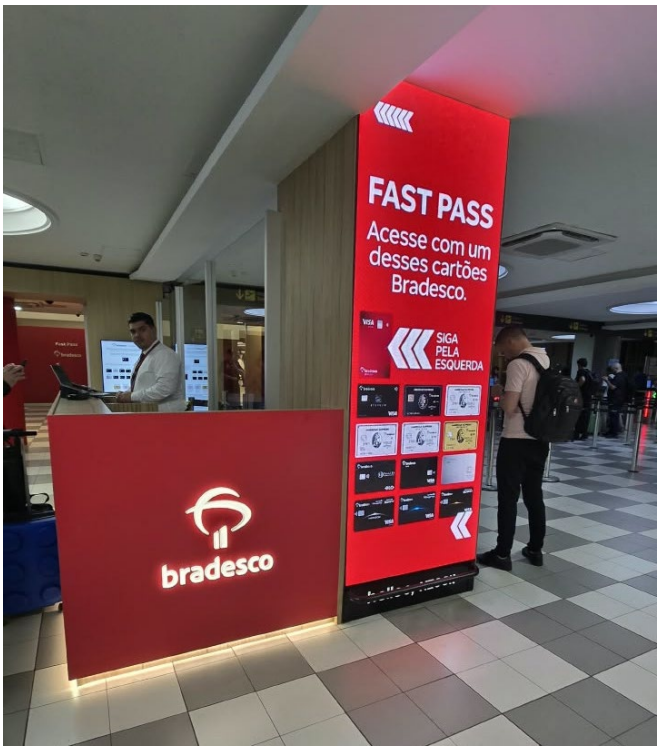
Completando essa proposta, a helloo Live amplia as possibilidades de conexão entre marcas e consumidores, com uma unidade de negócio dedicada ao desenvolvimento e à viabilização de experiências de marca em todo o portfólio da companhia.

MÍDIA COMO SERVIÇO: BRADESCO E HELLOO REINAUGURAM O FAST PASS EM CONGONHAS

O Bradesco e a helloo reinauguraram, no Aeroporto de Congonhas, o fast pass exclusivo para clientes Bradesco Principal, que oferece acesso diferenciado ao raio-X do aeroporto.

O projeto contempla o envelopamento completo do espaço, ampliando a presença da marca ao longo da jornada do passageiro e comunicando as novidades do banco, além de direcionar os clientes à sala VIP Bradesco.

O projeto reforça a evolução da helloo para uma plataforma capaz de combinar mídia, experiência e serviços, ampliando as possibilidades de conexão entre grandes anunciantes e consumidores ao longo de sua jornada.



DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO DE PROJETOS MULTIÚSO – EXECUÇÃO E MONETIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

No 3T26, a ALLOS avançou na execução de sua estratégia de desenvolvimento imobiliário, com marcos relevantes de **monetização**, **novos contratos**, **lançamentos comerciais** e **integração dos empreendimentos aos ecossistemas dos shoppings**. Os avanços demonstram o crescimento dessa importante vertical de negócios da Companhia, que captura valor em diferentes etapas do ciclo imobiliário, por meio de parcerias no modelo *asset light*, combinando geração de resultados, receitas provenientes da monetização imobiliária e adensamento qualificado do entorno dos ativos, com potencial de ampliar o fluxo de consumidores e fortalecer as operações dos shoppings.


Imagem meramente ilustrativa

SHOPPING DA BAHIA – 1ª FASE DO COMPLEXO MULTIÚSO

No 3T26, a ALLOS fez mais um lançamento imobiliário em um dos seus principais shoppings, o Shopping da Bahia, em parceria com a Moura Dubeux. A operação concretizou a 1ª fase do masterplan, com **VGV estimado de R$ 350 milhões**.

O empreendimento **Beach Class Bahia** contará com conexão exclusiva ao shopping e compreenderá uma torre residencial de **49 pavimentos**, com **612 unidades** entre estúdios e apartamentos de 1 e 2 quartos, totalizando mais de **22 mil m²** de área privativa, que contará com cerca de mil pessoas vivendo a poucos passos de distância do shopping. A Moura Dubeux segue avançando no desenvolvimento dos próximos empreendimentos previstos no masterplan, dando continuidade à estratégia de monetização imobiliária e adensamento qualificado do entorno, com maior integração de usos e qualificação da infraestrutura do complexo.

Em paralelo, foram iniciadas as obras de readequação do estacionamento do shopping, contemplando a realocação das cancelas, a adequação dos acessos e a reorganização dos fluxos de veículos. As intervenções preparam a **integração futura entre o estacionamento existente e o novo deck parking**, que contará com 484 vagas, assegurando a compatibilidade operacional e a funcionalidade do complexo.


Imagem meramente ilustrativa


Imagem meramente ilustrativa

PARQUE DOM PEDRO – EXPANSÃO DO POLO CORPORATIVO MULTIÚSO

No **Parque Dom Pedro Shopping**, em Campinas, a ALLOS assinou com a incorporadora Tymber um compromisso para o desenvolvimento de uma nova torre corporativa, com VGV estimado em **R$ 140 milhões**. O projeto representa a terceira torre contratada no masterplan do complexo e a segunda destinada ao uso corporativo, seguindo a estratégia de consolidação de um polo empresarial integrado ao shopping.

O empreendimento contará com salas comerciais de 100 m² a 150 m² e prevê uma praça de integração com a primeira torre corporativa, além do compartilhamento de vagas cobertas com o shopping, atendendo a demandas identificadas nas pesquisas de satisfação do ativo. A iniciativa amplia a diversidade de usos do complexo e fortalece o posicionamento do shopping como centralidade regional de comércio, serviços e negócios.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



NOVOS LANÇAMENTOS – AVANÇO NA MONETIZAÇÃO DO PIPELINE

No 3T26, dois empreendimentos multiúso avançaram para a fase de lançamento comercial, marcando uma nova etapa de execução dos projetos contratados.

Em Uberlândia, a Perplan Incorporação lançou o **Etéra UDI Complex**, em terreno de **7,7 mil m²** comercializado pela Companhia. O projeto, originalmente concebido em duas torres residenciais, evoluiu para uma torre única de uso misto, com mais de **22 mil m²** de área privativa, reunindo **281 apartamentos** e **127 unidades comerciais**.





No Independência Shopping, em Juiz de Fora, foi lançado o **Diamond Sky**, primeira torre desenvolvida pelo Grupo Diamond no complexo, com **345 apartamentos.** A segunda torre contratada permanece em desenvolvimento de produto, dando continuidade à estratégia de adensamento e qualificação da área primária do shopping.



PASSEIO DAS ÁGUAS – ECOSSISTEMA MULTIÚSO

Após a entrega das três torres do **NOW Reserva das Águas**, no início de 2026, a ALLOS avançou na integração dos novos moradores ao ecossistema do Shopping Passeio das Águas, em Goiânia. No trimestre, foi realizada uma ação de boas-vindas com os residentes, apresentando os serviços, benefícios e opções de lazer do shopping, além de ampliar os cadastros no Programa de Benefícios e estabelecer um canal exclusivo de comunicação com o condomínio.

A iniciativa fortalece a conexão com os mais de mil novos moradores do complexo e exemplifica uma dimensão complementar da estratégia multiúso: **transformar o adensamento em oportunidades de relacionamento, conveniência e consumo recorrente**, ampliando o potencial de geração de valor para o shopping ao longo do tempo.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



PIPELINE DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – ESCALA E EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

Ao final do 3T26, o portfólio de projetos multiúso da ALLOS totalizava **72 torres** contratadas, correspondentes a aproximadamente **757 mil m²** de área privativa, sendo **9 torres** já entregues, **30 torres** em construção ou lançamento e **33 torres** em aprovação. A evolução dos projetos em diferentes estágios de desenvolvimento reforça a escala da plataforma imobiliária da Companhia e seu potencial de geração de valor por meio da monetização de terrenos, das permutas contratadas e da integração de novos usos aos ecossistemas dos shoppings.

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	3	-	-	3	309.955
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 Portifólio						648.725
Subtotal	-	**32**	**17**	**8**	**57**	**1.658.840**
Terrenos independentes	-	**1**	**13**	**1**	**15**	**68.000**
Total Portfólio	-	**33**	**30**	**9**	**72**	**1.726.840**

PRODUTOS DIGITAIS



PLATAFORMA DIGITAL AMPLIA PRESENÇA NACIONAL

A plataforma digital da ALLOS seguiu ampliando sua presença e relevância estratégica no trimestre. Com o lançamento da solução em mais dois empreendimentos da Companhia, Goiânia Shopping e Shopping Vila Velha, a plataforma passou a estar presente em 39 shopping centers, distribuídos por todas as regiões do país e em 24 cidades. Essa abrangência fortalece um dos principais ativos da Companhia, uma base nacional de consumidores que combina profundidade de conhecimento sobre hábitos de consumo com a capacidade de realizar ativações em escala de forma segmentada.



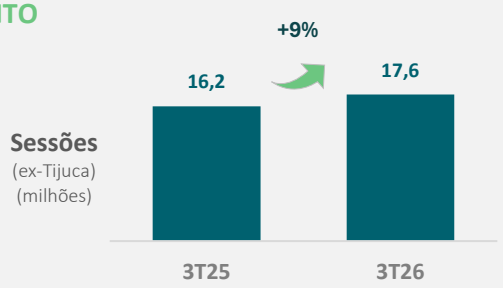
Goiânia – jul/26



Vila Velha – jul/26

AUDIÊNCIA DIGITAL MANTÉM TRAJETÓRIA DE CRESCIMENTO

A audiência da plataforma digital atingiu 17,6 milhões de sessões no 3T26, crescimento de 9% em relação ao mesmo período do ano anterior (ex-Tijuca). A evolução reforça a capacidade da ALLOS de integrar as jornadas física e digital, enriquecendo a experiência das visitas aos shoppings com mais conveniência e benefícios e expandindo os pontos de contato para além da presença física nos empreendimentos.

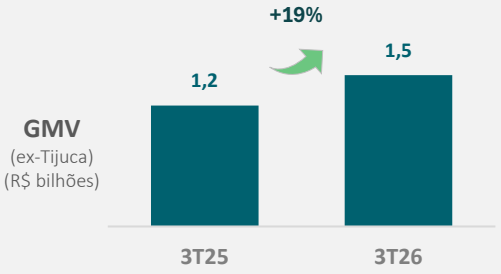


Mais importante do que o volume de acessos, trata-se de uma base identificada e acionável. Esse diferencial permite à Companhia transformar atenção em valor para seu ecossistema, conectando consumidores, lojistas e anunciantes por meio de ativações segmentadas e contextualizadas ao momento e aos interesses de cada cliente.

EVOLUÇÃO DO CONHECIMENTO DO CONSUMIDOR

O GMV identificado por meio do Programa de Benefícios atingiu R$ 1,45 bilhão no 3T26, crescimento de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior (ex-Tijuca).

A evolução reflete tanto a expansão da plataforma para novos empreendimentos quanto o desenvolvimento contínuo de novas mecânicas de engajamento, que incentivam uma interação cada vez maior dos consumidores com o ecossistema da ALLOS.



DIA DOS PAIS FORTALECE O RELACIONAMENTO COM OS CONSUMIDORES



Na campanha de Dia dos Pais, o GMV capturado por meio da promoção cresceu 14% em comparação com a mesma campanha do ano anterior, enquanto o custo por captura de GMV foi reduzido em 39%, demonstrando a capacidade da Companhia de expandir o volume transacionado com menor custo de ativação.

A campanha também registrou aumento de 19% na base de participantes únicos e alcançou o maior NPS de brinde do ano. O desempenho reflete tanto a capacidade da Companhia de ativar sua base de consumidores de forma cada vez mais eficaz quanto a evolução na construção de mecânicas promocionais e benefícios alinhados às preferências do público, ampliando simultaneamente o engajamento e a percepção de valor da campanha.

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.

Cultura e engajamento ESG | Treinamentos

A ALLOS segue avançando na incorporação da sustentabilidade à cultura e ao dia a dia de suas operações, ampliando o conhecimento dos times sobre a estratégia ESG da companhia e sobre seus compromissos de longo prazo. Como parte desse movimento, a Companhia estruturou uma agenda de capacitação voltada aos shoppings, conectando os desafios globais de sustentabilidade à estratégia e à estrutura de governança ESG da ALLOS, aos compromissos para 2030 e 2040 estabelecidos na plataforma Espaços que Transformam e, principalmente, ao papel dos times na implementação dessa agenda.

Os treinamentos alcançaram 18 shoppings, 468 participantes. Além de aprofundar o conhecimento sobre a agenda de sustentabilidade da companhia, os encontros apresentaram iniciativas já implementadas, bem como prêmios e reconhecimentos, contribuindo para aproximar os compromissos corporativos da realidade das operações e fortalecer o engajamento dos times em torno das ambições ESG da ALLOS.

MACROTEMAS ABORDADOS:

- Contextualização do cenário global de sustentabilidade
- Compromissos 2030/2040 e o papel dos times na evolução do tema
- Estratégia de sustentabilidade e estrutura de governança ESG da ALLOS
- Referências e avanços já alcançados pela ALLOS

Dia da Árvore | Engajamento e conscientização ambiental

Em linha com sua agenda de sustentabilidade, a ALLOS celebrou o Dia da Árvore com uma iniciativa voltada à conscientização ambiental e ao engajamento de clientes, lojistas e comunidades locais.

A ação mobilizou 40 shoppings e promoveu a distribuição de mais de 18 mil mudas e adubos, em parceria com ONGs e viveiros locais, aproveitando a capilaridade do portfólio para ampliar o alcance da agenda ambiental da companhia.

A iniciativa também reforça os compromissos da ALLOS com a gestão de resíduos e a circularidade, aproximando o tema da experiência de clientes e lojistas ao mostrar como os materiais orgânicos gerados no dia a dia dos shoppings podem ser transformados em adubo e retornar à natureza. Em 2025, 75% dos materiais descartados foram recuperados por meio de reciclagem, compostagem e outras formas de reaproveitamento, evidenciando os avanços da companhia rumo à meta de 90%.



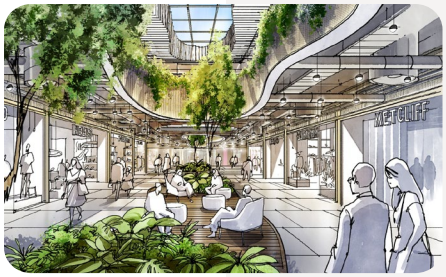
PORTFÓLIO



Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Área privativa multiuso disponível (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	37,0%	37.537	13.890	48.801	96,4%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	17.635	8.817	-	96,1%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.945	52.151	8.838	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.424	31.535	30.030	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	42.844	29.991	25.906	97,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	0	84,4%	-
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.321	23.609	-	93,7%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.141	53.141	67.419	97,5%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.523	33.523	71.227	98,6%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	47.580	94,5%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.906	11.950	50.925	94,6%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.503	22.502	-	93,9%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	91,8%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.132	14.716	-	97,7%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.633	19.719	-	98,6%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.301	47.301	-	96,3%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	97,7%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.655	51.950	65.783	95,1%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.324	65.183	309.955	95,6%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.541	18.636	-	97,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	44.287	22.144	18.416	97,1%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	88,7%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.633	44.633	-	90,4%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	96,4%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.954	25.773	43.050	91,9%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.597	566	-	94,0%	-
Shopping Campo Grande	MS	79,0%	44.380	35.061	95.264	99,1%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	-	97,4%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.086	50.819	23.060	93,6%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	37.951	30.361	-	89,7%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	97,9%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	44.129	22.065	54.940	91,3%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.589	14.071	-	99,2%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.757	18.757	-	94,8%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.951	28.951	13.860	97,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.523	13.409	13.546	91,2%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.983	33.886	21.352	92,0%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	78.630	24.242	35.000	97,8%	C
Shopping Taboão	SP	83,4%	37.438	31.239	85.766	93,7%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.926	49.926	24.300	93,7%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	37.781	34.003	-	92,1%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	97,9%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	66,0%	29.677	19.587	44.794	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.389	17.998	-	97,1%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	1.996	763	-	72,5%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	0	100,0%	
Total Portfólio		**65,9%**	**1.911.441**	**1.260.262**	**1.658.840**	**95,2%**	



PROJETOS DE EXPANSÃO E REDESENVOLVIMENTO



SHOPPING RECIFE

Redesenvolvimento:
Piso L1 e L2

Em obras

Modernização dos corredores dos dois andares próximos ao Parque Gourmet



CENTER UBERLÂNDIA

Redesenvolvimento:
Fachada Rondon Pacheco

Em obras

Modernização da fachada da avenida Rondon Pacheco.



PARQUE D. PEDRO SHOPPING

Redesenvolvimento:
Mall de Águas

Em obras

Modernização e redesenvolvimento do Setor Águas.

Antiga área de âncoras

Em obras

Redesenvolvimento 12 mil m² de ABL.



SHOPPING TIJUCA

Expansão/Redesenvolvimento:
Taste Lab e nova circulação vertical

Concluída

O novo espaço gastronômico com 5 mil m² contempla 22 novas operações gastronômicas.

EXPANSÃO

REDESENVOLVIMENTO



SHOPPING VILLA LOBOS

Redesenvolvimento:
Modernização do *Promenade* Villa Lobos

Em licitação

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



GOIÂNIA SHOPPING

Redesenvolvimento:
3º Piso

Em obras

Modernização do pavimento L3 e átrio central do shopping.



SHOPPING CAMPO GRANDE

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.

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%	85.525	1,2%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,5%	33.878	0,5%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,1%	51.647	0,7%	mai-30
CDI			15,2%	6.801.292	98,8%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	0,8%	15,4%	80.390	1,2%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	15,8%	551.996	8,0%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	15,6%	316.429	4,6%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,2%	15,8%	298.727	4,3%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,6%	15,1%	375.636	5,5%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª serie)	105% CDI	0,0%	15,2%	402.933	5,9%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,5%	15,0%	494.051	7,2%	abr-31
Debenture (9ª emissão. 1ª serie)	97% CDI	0,0%	14,0%	650.568	9,4%	mar-31
Debenture (9ª emissão. 2ª serie)	98% CDI	0,0%	14,2%	116.094	1,7%	mar-33
Debenture (9ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,0%	14,5%	239.369	3,5%	mar-36
CCB Itaú	CDI	1,3%	16,0%	109.865	1,6%	out-26
Debenture (11ª emissão.1ª serie)	CDI	0,6%	15,2%	651.586	9,5%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,0%	15,6%	1.887.067	27,4%	ago-34
Debenture (12ª emissão.1ª serie)	98% CDI	0,0%	14,2%	156.923	2,3%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,0%	14,5%	469.658	6,8%	jan-32
Total			15,1%			
Total		CDI+	0,58%	6.886.817		

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

Composição da Dívida | Consolidado	Contábil 3T26	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T26
	(valores em milhares de reais)		
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.806.450	-	6.806.450
Obrigação para compra de ativos	50.128		50.128
Instrumentos financeiros derivativos	181.480		181.480
Dívida Bruta	**7.038.058**	**0**	**7.038.058**
Caixa e aplicações financeiras	**(3.002.228)**	**4.198**	**(2.998.030)**
Dívida Líquida	**4.035.830**	**4.198**	**4.040.028**

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	**780.216**	**727.239**	**7,3%**	**n/a**	**n/a**
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.102)	(48.921)	0,4%	n/a	n/a
Receita líquida	**731.114**	**678.318**	**7,8%**	**n/a**	**n/a**
Custo	**(158.269)**	**(160.933)**	**-1,7%**	**n/a**	**n/a**
Lucro bruto	**572.845**	**517.385**	**10,7%**	**n/a**	**n/a**
Receitas/(despesas) operacionais	**(25.529)**	**(171.628)**	**-85,1%**	**n/a**	**n/a**
Despesas administrativas e gerais	(172.299)	(175.513)	-1,8%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	21.142	18.896	11,9%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	125.627	(15.011)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	**(140.290)**	**(138.738)**	**1,1%**	**n/a**	**n/a**
Lucro antes dos impostos	**407.026**	**207.020**	**96,6%**	**n/a**	**n/a**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(49.360)	(43.982)	12,2%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(31.956)	(7.115)	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	**325.710**	**155.922**	**108,9%**	**-**	**n/a**
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	291.260	125.865	131,4%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	34.450	30.057	14,6%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	**325.710**	**155.922**	**108,9%**	**-**	**n/a**

Demonstraçoes Financeiras Gerenciais	3T26	3T25	3T26 / 3T25 Δ%	3T25 Proforma	3T26 / 3T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	**845.750**	**730.261**	**15,8%**	**723.862**	**16,8%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(51.602)	(50.373)	2,4%	(50.373)	2,4%
Receita líquida	**794.148**	**679.888**	**16,8%**	**673.489**	**17,9%**
Custo	**(177.767)**	**(175.139)**	**1,5%**	**(174.589)**	**1,8%**
Custo de alugueis e serviços	(88.465)	(59.686)	48,2%	(59.136)	49,6%
Depreciação e Amortização	(89.302)	(115.453)	-22,7%	(115.453)	-22,7%
Lucro bruto	**616.381**	**504.749**	**22,1%**	**498.900**	**23,5%**
Receitas (despesas) operacionais	**(106.660)**	**(181.063)**	**-41,1%**	**(181.063)**	**-41,1%**
Despesas administrativas e gerais	(97.491)	(106.361)	-8,3%	(106.361)	-8,3%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(10.615)	(8.263)	28,5%	(8.263)	28,5%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(38.245)	(38.374)	-0,3%	(38.374)	-0,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	39.692	(28.065)	n/a	(28.065)	n/a
Resultado financeiro	**(144.373)**	**(144.197)**	**0,1%**	**(144.197)**	**0,1%**
Lucro antes dos impostos	**365.348**	**179.489**	**103,5%**	**173.640**	**110,4%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(50.926)	(45.011)	13,1%	(45.011)	13,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(23.162)	(8.613)	n/a	(8.613)	n/a
Lucro líquido do período	**291.260**	**125.865**	**131,4%**	**120.016**	**142,7%**

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
ATIVO	*(Valores em milhares de reais)*					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	32.891	60.570	1.352	9.389	34.243	69.960
Aplicações financeiras de curto prazo	2.775.858	2.369.444	(5.550)	(67.573)	2.770.308	2.301.871
Contas a receber	352.191	473.676	23.658	7.880	375.849	481.556
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	27	(27)	(27)	0	(0)
Impostos a recuperar	141.022	168.688	177	5.900	141.199	174.588
Despesas antecipadas	23.218	17.480	574	513	23.792	17.993
Outros créditos	233.108	226.645	17.299	10.616	250.407	237.262
Total Ativo Circulante	**3.558.316**	**3.316.531**	**37.483**	**(33.302)**	**3.595.798**	**3.283.229**
Não Circulante						
Impostos a recuperar	43.065	62.263	7.065	(452)	50.131	61.811
IRPJ e CSLL diferidos	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Depósitos judiciais	177.503	192.477	1.065	904	178.568	193.381
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	94.611	80.560	18	(1.531)	94.629	79.030
Despesas antecipadas	19.487	12.782	(2)	(5)	19.484	12.777
Aplicações financeiras de longo prazo	193.479	167.142	-	-	193.479	167.142
Outros créditos	396.507	285.416	(30.879)	(277)	365.629	285.139
Investimentos	612.166	604.106	(612.166)	(604.106)	(0)	0
Propriedades para investimento	19.579.968	20.381.666	461.442	(176.699)	20.041.411	20.204.967
Imobilizado	108.510	106.620	5.051	2.655	113.562	109.275
Intangível	771.286	796.875	517.789	545.631	1.289.075	1.342.507
Total Ativo Não Circulante	**21.996.584**	**22.689.908**	**349.384**	**(233.880)**	**22.345.968**	**22.456.028**
Total do Ativo	**25.554.899**	**26.006.439**	**386.867**	**(267.182)**	**25.941.766**	**25.739.257**
PASSIVO	*(Valores em milhares de reais)*					
Circulante						
Fornecedores	68.128	85.869	15.183	3.946	83.311	89.815
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	257.919	325.357	-	-	257.919	325.357
Impostos e contribuições a recolher	77.851	108.639	765	4.500	78.616	113.139
Receitas diferidas	9.354	10.160	12.592	8.383	21.946	18.543
Dividendos a pagar	438.000	440.839	0	(2.839)	438.000	438.000
Obrigações por compra de ativos	24.366	3.384	-	-	24.366	3.384
Contas a Pagar Leasing	26.716	27.042	60.307	69.628	87.023	96.669
Outras obrigações	135.735	283.131	2.764	(52.646)	138.499	230.485
Total Passivo Circulante	**1.038.068**	**1.284.420**	**91.612**	**30.973**	**1.129.680**	**1.315.392**
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.548.531	5.553.953	-	0	6.548.531	5.553.954
Impostos e contribuições a recolher	1.933	7.013	0	(110)	1.933	6.903
Receitas diferidas	15.814	16.716	384	406	16.198	17.122
Instrumentos financeiros derivativos	181.480	132.740	-	-	181.480	132.740
IRPJ e CSLL diferidos	4.451.040	4.642.094	(12.232)	(5.217)	4.438.807	4.636.877
Obrigações por compra de ativos	25.762	14.503	-	-	25.762	14.503
Contas a pagar leasing	178.853	193.326	426.032	460.218	604.885	653.543
Outras obrigações	58.845	8.040	(7.520)	(1.002)	51.325	7.038
Provisão para contingências	225.513	254.628	1.162	111	226.675	254.740
Total Passivo Não Circulante	**11.687.771**	**10.823.013**	**407.825**	**454.407**	**12.095.596**	**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	33.433	18.590	-	-	33.433	18.590
Reserva legal	275.973	234.265	-	-	275.973	234.265
Ações em tesouraria	(83.358)	(104.855)	-	-	(83.358)	(104.855)
Lucros acumulados	701.706	0	(0)	0	701.706	0
Reservas de lucros	773.249	1.982.957	-	-	773.249	1.982.957
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	112.570	752.561	(112.570)	(752.561)	-	-
Total do patrimônio líquido	**12.829.060**	**13.899.006**	**(112.570)**	**(752.561)**	**12.716.490**	**13.146.445**
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	**25.554.899**	**26.006.439**	**386.867**	**(267.182)**	**25.941.766**	**25.739.257**

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado Gerencial
	30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026
	(valores em milhares de reais)		
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	**918.523**	**(70.817)**	**847.706**
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(40.449)	(437)	(40.886)
Depreciação e amortização	418.013	12.614	430.627
Resultado de equivalência patrimonial	(57.462)	57.462	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	51.402	395	51.797
Remuneração com base em ações	40.430	-	40.430
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	684.414	10.689	695.103
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	22.955	-	22.955
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(189.151)	(10.623)	(199.774)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(52.944)	-	(52.944)
Rendimentos de aplicações financeiras	(279.867)	676	(279.191)
Baixa de mais valia	-	-	-
(Ganho) perda na venda de terrenos	(103.344)	23.390	(79.954)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	-	-
Outras provisões	(31.705)	26.965	(4.740)
	1.380.815	**50.314**	**1.431.129**
Redução (aumento) dos ativos	**131.015**	**(8.558)**	**122.457**
Contas a receber de clientes	78.871	(2.318)	76.553
Depósitos Judiciais	14.977	(161)	14.816
Impostos a recuperar	46.864	(1.795)	45.069
Outros	(9.697)	(4.284)	(13.981)
Aumento (redução) dos passivos	**88.428**	**65.885**	**154.313**
Fornecedores	(17.779)	11.237	(6.542)
Impostos e contribuições a recolher	220.928	(1.191)	219.737
Outras obrigações	(113.498)	51.652	(61.846)
Receitas diferidas	(1.223)	4.187	2.964
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(166.612)	(2.124)	(168.736)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(90.211)	(311)	(90.522)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**1.343.435**	**105.206**	**1.448.641**
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(20.954)	709	(20.245)
Aquisição de ativo intangível	(59.794)	(1.741)	(61.535)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(306.066)	1.692	(304.374)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(15.700)	15.700	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	(70.143)	(62.700)	(132.843)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	64.994	(64.994)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	176.894	-	176.894
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	**(230.769)**	**(111.334)**	**(342.103)**
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(16.500)	-	(16.500)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(16.935)	-	(16.935)
Emissão de debêntures	1.000.000	-	1.000.000
Pagamento de juros de debêntures	(685.103)	-	(685.103)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(25.099)	-	(25.099)
Aumento de capital não controladores	6.557	(6.557)	-
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(30.784)	(61.622)	(92.406)
Recompra de ações	-	-	-
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	7.788	-	7.788
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(1.314.000)	-	(1.314.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(66.269)	66.269	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	-	-	-
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	**(1.140.345)**	**(1.910)**	**(1.142.255)**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	**(27.679)**	**(8.038)**	**(35.717)**
Saldo de caixa e equivalente no final do período	32.891	1.352	34.243
Saldo de caixa e equivalente no início do período	60.570	9.390	69.960
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	**(27.679)**	**(8.038)**	**(35.717)**

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2026

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**2.269.254**	**120.182**	**2.389.436**
Impostos e contribuições e outras deduções	(153.434)	(2.999)	(156.433)
Receita líquida	**2.115.820**	**117.183**	**2.233.002**
Custo de aluguéis e serviços	**(549.141)**	**(48.321)**	**(597.462)**
Lucro bruto	**1.566.679**	**68.862**	**1.635.541**
(Despesas)/Receitas operacionais	**(254.354)**	**(138.555)**	**(392.909)**
Despesas administrativas e gerais	(496.278)	210.184	(286.094)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	27.500	(27.500)
Resultado da equivalência patrimonial	57.462	(57.462)	-
Despesa com depreciação	n/a	107.139	(107.139)
Outras (despesas)/receitas operacionais	184.462	(156.638)	27.824
Resultado financeiro	**(426.616)**	**(8.994)**	**(435.611)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**885.708**	**(78.687)**	**807.021**
Imposto de renda e contribuição social	**32.814**	**7.870**	**40.685**
Lucro líquido do período	**918.523**	**(70.817)**	**847.706**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	847.706	(0)	847.706
Participações minoritárias	70.817	(70.817)	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro líquido	**918.523**	**(70.817)**	**847.706**
(+) Depreciação / Amortização	418.012	12.567	430.578
(+) Resultado financeiro	426.616	8.994	435.611
(+) Imposto de renda e contribuição social	(32.814)	(7.870)	(40.685)
EBITDA	**1.730.336**	**(57.126)**	**1.673.210**
Margem EBITDA %	**81,8%**		**74,9%**
(+) Despesas não recorrentes	(33.733)	-	(33.733)
EBITDA Ajustado	**1.696.603**	**(57.126)**	**1.639.477**
Margem EBITDA Ajustado %	**80,2%**	**0,0%**	**73,4%**
(-) Aluguel Linear	(38.714)	(2.172)	(40.886)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	**1.657.889**	**(59.298)**	**1.598.591**
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	**79,8%**	**0,0%**	**72,9%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro Líquido no período	**918.523**	**(70.817)**	**847.706**
(+) Depreciação e amortização	418.012	12.567	430.578
(=) FFO *	**1.336.534**	**(58.250)**	**1.278.284**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(33.733)	-	(33.733)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(38.714)	(2.172)	(40.886)
(+)/(-) Impostos não caixa	(189.151)	(10.622)	(199.774)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	45.958	-	45.958
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(25.734)	-	(25.734)
(=) FFO ajustado *	**1.095.160**	**(71.045)**	**1.024.115**
Margem AFFO %	**52,7%**		**46,7%**

* Indicadores não-contábeis

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

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Proforma
	(Valores em milhares de reais)				
Receita bruta de aluguel e serviços	**2.174.240**	**(45.037)**	**2.129.203**	**(9.157)**	**2.120.046**
Impostos e contribuições e outras deduções	**(148.196)**	792	(147.404)	-	(147.404)
Receita líquida	**2.026.044**	**(44.245)**	**1.981.799**	**(9.157)**	**1.972.642**
Custo de aluguéis e serviços	**(515.861)**	**(5.034)**	**(520.895)**	**711**	**(520.184)**
Lucro bruto	**1.510.183**	**(49.279)**	**1.460.904**	**(8.446)**	**1.452.458**
(Despesas)/Receitas operacionais	**(371.143)**	**(52.844)**	**(423.987)**	**-**	**(423.987)**
Despesas administrativas e gerais	(512.868)	196.336	(316.532)	-	(316.532)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	24.985	(24.985)	-	(24.985)
Resultado da equivalência patrimonial	53.960	(53.960)	-	-	-
Despesa com depreciação	n/a	112.151	(112.151)	-	(112.151)
Outras (despesas)/receitas operacionais	87.766	(58.085)	29.681	-	29.681
Resultado financeiro	**(388.635)**	**26.798**	**(361.837)**	**-**	**(361.837)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**750.406**	**(75.326)**	**675.080**	**(8.446)**	**666.634**
Imposto de renda e contribuição social	**(86.442)**	**(6.702)**	**(93.143)**	**-**	**(93.143)**
Lucro líquido do período	**663.964**	**(82.027)**	**581.937**	**(8.446)**	**573.491**
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	581.937	0	581.937	(8.446)	573.491
Participações minoritárias	82.027	(82.027)	-	-	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2025	ALLOS Consolidado 2025 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2025 - Proforma
	(Valores em milhares de reais)				
Lucro líquido	**663.964**	**(82.027)**	**581.937**	**(8.446)**	**573.491**
(+) Depreciação / Amortização	453.217	(54)	453.163	-	453.163
(+) Resultado financeiro	388.635	(26.798)	361.837	-	361.837
(+) Imposto de renda e contribuição social	86.442	6.702	93.143	-	93.143
EBITDA	**1.592.257**	**(102.178)**	**1.490.079**	**(8.446)**	**1.481.634**
Margem EBITDA %	**78,6%**		**75,2%**	-	**75,1%**
(+) Despesas não recorrentes	(41.513)	-	(41.513)	-	(41.513)
EBITDA Ajustado	**1.550.744**	**(102.178)**	**1.448.566**	**(8.446)**	**1.440.121**
Margem EBITDA Ajustado %	**76,5%**		**73,1%**	-	**73,0%**
(-) Aluguel Linear	(10.059)	(33.977)	(44.036)	254	(43.781)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	**1.540.685**	**(136.154)**	**1.404.530**	**(8.191)**	**1.396.339**
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	**76,4%**		**72,5%**	**92,0%**	**72,4%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro 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	**663.964**	**(82.027)**	**581.937**	**(8.446)**	**573.491**
(+) Depreciação e amortização	453.217	(54)	453.163	-	453.163
(=) FFO *	**1.117.181**	**(82.082)**	**1.035.099**	**(8.446)**	**1.026.654**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(41.513)	-	(41.513)	-	(41.513)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(10.059)	(33.977)	(44.036)	254	(43.781)
(+)/(-) Impostos não caixa	(59.915)	31.238	(28.677)	-	(28.677)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(27.634)	-	(27.634)	-	(27.634)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(8.990)	-	(8.990)	-	(8.990)
(=) FFO ajustado *	**969.068**	**(84.820)**	**884.249**	**(8.191)**	**876.057**
Margem AFFO %	**48,1%**		**45,6%**	**92,0%**	**45,4%**

* Indicadores não-contábeis

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.

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas Referentes aos
Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro de 2026 e
Relatório do Auditor Independente sobre a
Revisão das Informações Trimestrais - ITR

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua São Bento, 18 -
15º e 16º andares
20090-010 - Rio de Janeiro - RJ
Brasil

Tel.: + 55 (21) 3981-0500
Fax: + 55 (21) 3981-0600
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR 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 de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2026, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de setembro de 2026, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo 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 financeiras 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 financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, 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 - ITR anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das 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.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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 - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 (R1) - 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, 5 de novembro de 2026

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

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

68753

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		7.080	11.045	32.891	60.570
Aplicações financeiras	7	1.160.456	694.978	2.775.858	2.369.444
Contas a receber	8	55.122	48.039	352.191	473.676
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	19.732	72.603	27	27
Impostos e contribuições a recuperar	9	86.690	91.771	141.022	168.688
Despesas antecipadas		10.028	9.451	23.218	17.480
Outros saldos a receber	8.1	171.096	167.569	233.109	226.646
		1.510.204	1.095.456	3.558.316	3.316.531
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	80.367	82.497	193.479	167.143
Contas a receber	8	23.734	17.225	94.611	80.560
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	43.065	62.263
Depósitos judiciais	14	44.174	34.124	177.503	192.477
Despesas antecipadas		16.013	10.277	19.487	12.782
Outros saldos a receber	8.1	668.277	627.865	396.507	285.416
Investimentos	10	13.599.994	14.766.032	612.166	604.106
Propriedades para investimento	11	2.149.282	857.695	19.579.968	20.381.666
Imobilizado		8.380	8.142	108.510	106.620
Intangível	12	179.319	140.134	771.286	796.875
		16.769.540	16.543.991	21.996.582	22.689.908
TOTAL DO ATIVO		18.279.744	17.639.447	25.554.898	26.006.439

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Fornecedores		22.076	22.758	68.128	85.869
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	78.539	68.323	257.919	325.357
Impostos e contribuições a recolher	9	11.632	14.735	77.851	108.639
Dividendos a pagar		438.000	438.000	438.000	440.839
Obrigações por compra e venda de ativos		2.477	2.477	24.366	3.384
Receitas diferidas		1.539	1.180	9.354	10.160
Passivo de arrendamento		7.657	6.195	26.716	27.042
Outras obrigações	15	68.907	66.363	135.732	283.130
		630.827	620.031	1.038.066	1.284.420
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	3.442.226	2.421.341	6.548.531	5.553.953
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	1.933	7.013
Receitas diferidas		5.873	4.008	15.814	16.716
Impostos diferidos	16.1	1.218.118	1.237.775	4.451.040	4.642.094
Obrigações por compra e venda de ativos		-	-	25.762	14.503
Instrumentos financeiros derivativos	13	181.480	132.740	181.480	132.740
Passivo de arrendamento		15.396	21.455	178.853	193.326
Provisão para contingências	14	42.728	32.220	225.513	254.628
Outras obrigações	15	26.605	23.432	58.845	8.040
		4.932.426	3.872.971	11.687.771	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	(83.358)	(104.855)	(83.358)	(104.855)
Reservas de capital		33.433	18.590	33.433	18.590
Reservas de lucros	17.4	1.049.222	2.217.222	1.049.222	2.217.222
Lucros acumulados		701.706	-	701.706	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.5	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		12.716.491	13.146.445	12.716.491	13.146.445
Participações não controladoras	17.6	-	-	112.570	752.561
Total do patrimônio líquido		12.716.491	13.146.445	12.829.061	13.899.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		18.279.744	17.639.447	25.554.898	26.006.439

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

		Controladora			
		Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	Nota explicativa	2026	2025	2026	2025
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	110.132	70.162	283.611	204.182
Custo de aluguéis e serviços	19	(44.807)	(25.779)	(108.594)	(74.400)
Lucro operacional bruto		65.325	44.383	175.017	129.782
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(77.050)	(69.236)	(215.581)	(196.300)
Resultado de equivalência patrimonial	10	320.895	198.081	824.575	713.185
Outras despesas operacionais, líquidas	22	43.496	(3.731)	41.706	(16.468)
		287.341	125.114	650.700	500.417
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		352.666	169.497	825.717	630.199
Despesas financeiras	21	(126.159)	(90.497)	(404.920)	(284.692)
Receitas financeiras	21	86.568	56.669	259.392	257.946
Resultado financeiro, líquido		(39.591)	(33.828)	(145.528)	(26.746)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		313.075	135.669	680.189	603.453
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(21.815)	(9.803)	167.517	(21.516)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		291.260	125.866	847.706	581.937
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R$ por ação):					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	0,5956	0,2488	1,7334	1,1502
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	0,5942	0,2482	1,7293	1,1476

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

		Consolidado			
		Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	Nota explicativa	2026	2025	2026	2025
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	731.114	678.318	2.115.820	2.026.044
Custo de aluguéis e serviços	19	(158.269)	(160.933)	(549.141)	(515.861)
Lucro operacional bruto		572.845	517.385	1.566.679	1.510.183
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(172.298)	(175.513)	(496.278)	(512.868)
Resultado de equivalência patrimonial	10	21.142	18.896	57.462	53.960
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	125.629	(15.010)	184.464	87.765
		(25.527)	(171.627)	(254.352)	(371.143)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		547.318	345.758	1.312.327	1.139.040
Despesas financeiras	21	(258.583)	(249.618)	(797.392)	(775.676)
Receitas financeiras	21	118.292	110.880	370.774	387.042
Resultado financeiro, líquido		(140.291)	(138.738)	(426.618)	(388.634)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		407.027	207.020	885.709	750.406
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(81.317)	(51.097)	32.814	(86.442)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		325.710	155.923	918.523	663.964
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		291.260	125.866	847.706	581.937
Participações não controladoras		34.450	30.057	70.817	82.027
		325.710	155.923	918.523	663.964

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AOS
PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora			
	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	291.260	125.866	847.706	581.937
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	291.260	125.866	847.706	581.937

	Consolidado			
	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	325.710	155.923	918.523	663.964
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	325.710	155.923	918.523	663.964
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	291.260	125.866	847.706	581.937
Não controladores	34.450	30.057	70.817	82.027
	325.710	155.923	918.523	663.964

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

					Reserva de Lucros				Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		
	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	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	15.092.136	(72.332)	(776.697)	-	234.265	2.891.836	(4.004.316)	-	13.364.892	769.628	14.134.520
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	581.937	581.937	82.027	663.964
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(159.799)	-	-	-	-	-	(159.799)	-	(159.799)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	21.076	9.617	-	-	-	-	30.693	-	30.693
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	(92.480)	-	-	(92.480)	-	(92.480)
Dividendos intermediários	-	-	-	-	-	(102.000)	-	-	(102.000)	-	(102.000)
Dividendos intercalares	-	-	-	-	-			(204.000)	(204.000)	-	(204.000)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	810.565	-	-	(810.565)	-	-	-	-	-
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.349)	(87.349)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.596)	(12.596)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(104.855)	9.617	234.265	1.886.791	(4.004.316)	377.937	13.419.243	751.710	14.170.953
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	-	-	-	-	-	-	-	847.706	847.706	70.817	918.523
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	21.497	14.843	-	-	-	-	36.340	-	36.340
Dividendos intermediários, aprovados durante o exercício de 2026 (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	(1.168.000)	-	-	(1.168.000)	-	(1.168.000)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63.429)	(63.429)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(666.142)	(666.142)
Aumento de capital de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.763	18.763
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2026	15.092.136	(72.332)	(83.358)	33.433	275.973	773.249	(4.004.316)	701.706	12.716.491	112.570	12.829.061

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	847.706	581.937	918.523	663.964
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	(821)	(2.268)	(40.449)	(42.422)
Depreciação e amortização	127.110	100.173	418.012	453.216
Resultado de equivalência patrimonial	(824.575)	(713.185)	(57.462)	(53.960)
Provisão para perdas de crédito esperadas	7.148	1.679	51.402	39.119
Remuneração baseada em ações	37.856	36.764	40.430	39.171
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	314.848	259.247	684.414	696.598
Rendimentos de aplicações financeiras	(109.438)	(143.913)	(279.867)	(301.471)
Valor justo dos instrumentos financeiros	52.374	(29.436)	22.955	(2.432)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(167.517)	21.611	(189.151)	(59.918)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(52.944)	(128.098)	(52.944)	(148.540)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	515	-	515
Ganho (perda) na venda de terrenos	1.021	-	(103.343)	-
Baixa de mais-valia de investimentos	218	116.305	-	170
Outras provisões (reversões)	5.969	10.531	(31.706)	16.841
	238.955	111.862	1.380.814	1.300.851
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	3.786	7.464	78.872	97.943
Impostos e contribuições a recuperar	6.757	(2.602)	46.864	(311)
Depósitos judiciais	(4.460)	(680)	14.977	(7.976)
Outros ativos	(32.597)	39.588	(9.697)	(63.476)
	(26.514)	43.770	131.016	26.180
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(1.926)	(10.776)	(17.779)	(8.252)
Impostos e contribuições a recolher	50.754	14.743	220.928	215.910
Receitas diferidas	(118)	949	(1.223)	(6.577)
Outros passivos	(62.482)	1.406	(113.498)	(95.920)
	(13.772)	6.322	88.428	105.161
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(43.589)	(581)	(166.612)	(134.150)
PIS, COFINS e ISS	(11.438)	(20.051)	(90.211)	(112.460)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	143.642	141.322	1.343.435	1.185.582

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(1.520)	(203)	(20.954)	(6.403)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(28.663)	(37.294)	(59.794)	(76.337)
Pagamentos para manutenção de propriedades para investimentos (shopping centers)	(36.938)	(7.935)	(306.066)	(254.553)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(3.917)	(44.259)	(15.700)	(2.284)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	163.462	71.064	176.894	161.682
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas	-	180.689	-	1.494
Aplicações financeiras	(288.566)	533.577	(70.143)	1.046.890
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	643.091	360.247	64.994	64.191
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	446.949	1.055.886	(230.769)	934.680
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-	3.164
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	-	(34.255)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(4.649)	(4.862)	(16.500)	(54.105)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(6.044)	(4.881)	(16.935)	(752.552)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(246.588)	(199.866)	(685.103)	(584.009)
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	(25.099)	(23)	(25.099)	(16.542)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(5.964)	(2.341)	(30.784)	(24.259)
Recompra de ações	-	-	-	(159.799)
Alienação de ações	7.788	6.919	7.788	6.919
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(1.314.000)	(459.000)	(1.314.000)	(459.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(66.269)	(87.349)
Aumento de capital - não controladores	-	-	6.557	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(594.556)	(1.184.054)	(1.140.345)	(2.119.039)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(3.965)	13.154	(27.679)	1.223
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	7.080	16.327	32.891	48.994
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(3.965)	13.154	(27.679)	1.223

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

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
REFERENTE AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	307.241	221.443	2.269.254	2.174.245
Provisão para perdas de crédito esperadas	(7.148)	(1.679)	(51.402)	(39.119)
Outras receitas	109.241	128.098	240.605	148.540
	409.334	347.862	2.458.457	2.283.666
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(18.801)	(8.820)	(238.539)	(173.355)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(123.027)	(184.064)	(135.578)	(139.826)
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	267.506	154.978	2.084.340	1.970.485
Retenções:				
Depreciação e amortização	(127.110)	(100.173)	(418.012)	(453.216)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	140.396	54.805	1.666.328	1.517.269
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	824.575	713.185	57.462	53.960
Receitas financeiras	259.392	257.946	370.774	387.042
	1.083.967	971.131	428.236	441.002
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	1.224.363	1.025.936	2.094.564	1.958.271
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	99.527	102.193	220.429	243.358
Remuneração direta	91.966	93.326	192.660	212.203
Benefícios	5.783	6.438	22.551	22.976
FGTS	1.778	2.429	5.218	8.179
Tributos	(127.790)	57.114	154.945	273.527
Federais	(130.122)	54.981	120.957	241.912
Municipais	2.332	2.133	33.988	31.615
Remuneração de capitais de terceiros	404.920	284.692	800.667	777.422
Juros e outras despesas financeiras	404.920	284.692	797.392	775.676
Aluguéis	-	-	3.275	1.746
Remuneração de capitais próprios	847.706	581.937	918.523	663.964
Lucros retidos	701.706	377.937	701.706	377.937
Dividendos	146.000	204.000	146.000	204.000
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	70.817	82.027
	1.224.363	1.025.936	2.094.564	1.958.271

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo") possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), Bali Fundo de Investimentos em Ações ("FIA Bali"), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. ("RLB" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, "Rique"), Sierra Brazil 1 S.À R.L. ("SB 1") e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L. ("SSBH" e, em conjunto com SB 1, "Entidades Sierra") e Cura Brazil S.À R.L. ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 30 de setembro de 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2026 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 5 de novembro 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 NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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 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.

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.

Em 29 julho de 2026, a Companhia concluiu operação de permuta envolvendo a transferência de participação de 8,56% no Shopping Taboão em contrapartida à aquisição de participações adicionais de 5,00% no Shopping Villagio Caxias e 7,35% no Shopping Campo Grande, acrescida do pagamento de R$20.000 a título de torna. A transação foi registrada com base no valor justo das participações imobiliárias objeto da operação, resultando no reconhecimento de ganho de R$49.332 registrado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas" na Demonstração do Resultado.

Em 30 setembro de 2026, a Companhia, por meio de suas investidas, concluiu operação de permuta envolvendo terrenos localizados no entorno do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), em contrapartida ao recebimento de 60 unidades residenciais, correspondentes a 2.269 m^2 de área privativa, e de uma unidade imobiliária correspondente ao edifício garagem do empreendimento residencial a ser desenvolvido no local. A operação foi contabilizada com base no valor justo dos ativos objeto da permuta, resultando no reconhecimento de ganho de R$73.160 registrado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas" na Demonstração do Resultado, sendo R$52.302 correspondentes à participação detida pelas entidades controladas pela Companhia.

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 setembro de 2026, um impacto líquido negativo no resultado de R$4.774, 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:

Data das aprovações	Data dos pagamentos	Juros sobre capital próprio	Dividendos	Total
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
15 de setembro de 2026	Outubro, novembro e dezembro 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.

Aquisição de participação

Em 21 de agosto de 2026, a Companhia, por meio de sua subsidiária BrMalls Participações S.A., adquiriu 90% da Loja nº 2.071 do Shopping Tijuca, pelo montante de R$4.950, pago à vista.

Em agosto de 2026, a Companhia, por meio de sua subsidiária BrMalls Participações S.A., adquiriu participações adicionais correspondentes a 12,3147% do Amazonas Shopping, pelo montante de R$127.684, elevando sua participação no empreendimento para 37,0025%. A transação foi concluída em 31 de agosto de 2026, sendo parte do preço paga à vista e R$20.698 a prazo, por meio de duas notas promissórias com vencimentos em até 12 e 24 meses da data de fechamento, as quais são corrigidas pelo IPCA + 6% a.a. até a data do vencimento.

Revisão da vida útil dos ativos

Durante o terceiro trimestre de 2026, com base em estudo técnico, a Companhia revisou as estimativas de vida útil dos componentes depreciáveis de seu portfólio de propriedades para investimento, que passaram de um intervalo de 21 a 64 anos para 30 a 72 anos remanescentes. Por se tratar de mudança de estimativa contábil, os efeitos da revisão foram reconhecidos prospectivamente a partir de 1º de julho de 2026, o que irá resultar em uma redução na despesa de depreciação para os períodos seguintes.

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 setembro 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
30 de setembro de 2026							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e Financiamentos	48.309	62.667	7.778	7.536	16.689	30.664	-
Fornecedores	22.076	22.076	22.076	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	3.472.456	4.894.232	199.610	199.598	1.255.036	2.775.822	464.166
Passivo de arrendamento	23.053	40.501	4.906	5.043	11.367	9.125	10.060
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	181.480	239.893	7.622	8.553	196.571	27.147	-
Total	3.749.851	5.261.846	244.469	220.730	1.479.663	2.842.758	474.226
31 de dezembro de 2025							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	54.237	73.457	7.088	7.160	15.699	43.510	-
Fornecedores	22.758	22.758	22.758	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.435.427	3.373.781	141.800	135.988	270.177	2.578.032	247.784
Passivo de arrendamento	27.650	50.990	5.248	5.689	18.587	9.125	12.341
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	132.740	236.568	9.356	7.091	12.088	205.874	2.159
Total	2.675.289	3.760.031	188.727	155.928	316.551	2.836.541	262.284

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
30 de setembro de 2026							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	157.987	172.593	117.704	7.536	16.689	30.664	-
Fornecedores	68.128	68.128	68.128	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	50.128	50.128	24.366	-	25.762	-	-
Debêntures	6.614.964	10.316.263	413.498	411.039	1.632.304	4.601.463	3.257.959
CCIs	33.499	34.785	9.481	25.304	-	-	-
Passivo de arrendamento	205.569	419.011	22.223	20.997	46.869	84.849	244.073
Instrumentos financeiros derivativos:							
"Swap" (debêntures)	181.480	239.893	7.622	8.553	196.571	27.147	-
Total	7.311.755	11.300.801	663.022	473.429	1.918.195	4.744.123	3.502.032
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

c) Risco de taxa de juros

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

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.247.903	788.520	3.002.228	2.597.157
Passivos financeiros (ii)	(3.568.371)	(2.542.549)	(7.130.275)	(6.203.434)
	(2.320.468)	(1.754.029)	(4.128.047)	(3.606.277)
Instrumentos financeiros derivativos:				
Passivos financeiros	(181.480)	(132.740)	(181.480)	(132.740)
	(181.480)	(132.740)	(181.480)	(132.740)

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

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade elaborada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 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.

		Controladora			
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	1.154.932	1.236.134	1.256.448	1.276.766
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(2.480.146)	(2.808.571)	(2.890.677)	(2.972.783)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(551.996)	(576.697)	(582.872)	(589.047)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(181.480)	(181.480)	(187.653)	(193.798)
		(2.058.690)	(2.330.614)	(2.404.754)	(2.478.862)

		Consolidado			
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.639.916	2.795.222	2.834.074	2.872.937
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	(5.755.245)	(6.517.362)	(6.707.891)	(6.898.421)
Empréstimos e financiamentos	Alta IPCA	(551.996)	(576.697)	(582.872)	(589.047)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(181.480)	(181.480)	(187.653)	(193.798)
		(3.848.805)	(4.480.317)	(4.644.342)	(4.808.329)

(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	4,47%	5,59%	6,71%
CDI	13,24%	16,55%	19,86%

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

d) Determinação do valor justo

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

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

	Controladora			
	30/09/2026		31/12/2025	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	51.647	48.372	57.398	52.730
Debêntures	3.526.193	3.342.832	2.474.010	2.318.682
Total de captações	3.577.840	3.391.204	2.531.408	2.371.412
Total do custo de captações	(55.613)		(40.843)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.462)		(901)	
Total de captações, líquido	3.520.765		2.489.664	

	Consolidado			
	30/09/2026		31/12/2025	
Instrumentos	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	161.512	158.292	163.557	157.764
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	33.878	32.028	44.998	42.016
Debêntures	6.691.427	6.456.380	5.740.279	5.524.142
Total de captações	6.886.817	6.646.700	5.948.834	5.723.922
Total do custo de captações	(78.820)		(67.861)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.547)		(1.663)	
Total de captações, líquido	6.806.450		5.879.310	

e) Risco operacional

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

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

	Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.806.450	5.879.310
Obrigações por compra e venda de ativos	50.128	17.887
Total	6.856.578	5.897.197

	Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(32.891)	(60.570)
(-) Aplicações financeiras	(2.969.337)	(2.536.587)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	181.480	132.740
Dívida líquida (A)	4.035.830	3.432.780
Total do patrimônio líquido (B)	12.829.061	13.899.006
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	31,46%	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.

	Consolidado							
	Três meses findos em 30 de setembro de							
	2026				2025			
Itens	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	483.609	161.208	86.297	731.114	479.284	141.069	57.965	678.318
Custo	(115.476)	(20.333)	(22.460)	(158.269)	(143.546)	(16.208)	(1.179)	(160.933)
Despesas operacionais	(18.047)	-	(154.251)	(172.298)	(13.297)	-	(162.216)	(175.513)
Outras receitas (despesas) operacionais	125.629	-	-	125.629	(15.010)	-	-	(15.010)
Equivalência patrimonial	21.142	-	-	21.142	18.896	-	-	18.896
Resultado financeiro, líquido	-	-	(140.291)	(140.291)	-	-	(138.738)	(138.738)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	496.857	140.875	(230.705)	407.027	326.327	124.861	(244.168)	207.020

	Consolidado							
	Nove meses findos em 30 de setembro de							
	2026				2025			
Itens	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	1.410.985	449.827	255.008	2.115.820	1.391.834	419.683	214.527	2.026.044
Custo	(410.537)	(57.876)	(80.728)	(549.141)	(417.770)	(50.189)	(47.902)	(515.861)
Despesas operacionais	(51.402)	-	(444.876)	(496.278)	(39.119)	(5)	(473.744)	(512.868)
Outras receitas (despesas) operacionais	184.464	-	-	184.464	88.136	(365)	(6)	87.765
Equivalência patrimonial	57.462	-	-	57.462	53.960	-	-	53.960
Resultado financeiro, líquido	-	-	(426.618)	(426.618)	-	25	(388.659)	(388.634)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	1.190.972	391.951	(697.214)	885.709	1.077.041	369.149	(695.784)	750.406

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Certificados de Depósitos Bancários – CDBs	501.625	163.692	1.025.505	645.264
Fundos de investimentos de renda fixa	107.159	94.331	137.199	193.512
Fundos de investimentos de renda fixa exclusivos (i)	465.781	267.609	1.387.781	1.143.351
Letras financeiras e operações compromissadas	-	156.408	9.064	179.436
Títulos públicos	80.367	82.497	80.367	82.497
Fundos de investimento imobiliário - FII	70.103	4.660	70.103	98.399
Debêntures	-	-	113.113	84.646
Outras aplicações financeiras	15.788	8.278	146.205	109.482
	1.240.823	777.475	2.969.337	2.536.587
Circulante	1.160.456	694.978	2.775.858	2.369.444
Não circulante	80.367	82.497	193.479	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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Letras financeiras	197.888	101.275	469.258	237.528
Títulos públicos pós-fixados	146.663	84.527	693.363	744.239
CDBs	40.486	25.611	91.885	105.182
Fundos de Investimento	75.286	56.196	127.842	56.402
Outros	5.458	-	5.433	-
	465.781	267.609	1.387.781	1.143.351

Em 30 de setembro 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 setembro 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 - FIIs estão 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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Aluguéis	104.485	73.282	565.339	653.045
Estacionamentos	2.906	2.505	50.830	71.353
Prestação de serviços	12.484	12.257	57.980	73.905
Taxa de Cessão de Direito de Uso	3.464	1.658	25.604	25.644
Cotas condominiais	47.279	24.507	172.693	159.683
Outros	8.057	1.388	26.844	22.999
	178.675	115.597	899.290	1.006.629
Aluguel linear	31.117	21.213	131.778	94.037
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	(130.936)	(71.546)	(584.266)	(546.430)
	78.856	65.264	446.802	554.236
Circulante	55.122	48.039	352.191	473.676
Não circulante	23.734	17.225	94.611	80.560

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

		30/09/2026				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	35.685	4.085	2.419	4.639	57.657	104.485
Estacionamentos	2.906	-	-	-	-	2.906
Prestação de serviços	1.285	59	-	135	11.005	12.484
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.311	167	76	106	1.804	3.464
Cotas condominiais	2.125	427	1.597	2.928	40.202	47.279
Outros	1.093	498	775	1.049	4.642	8.057
Subtotal em 30 de setembro de 2026	44.405	5.236	4.867	8.857	115.310	178.675
Aluguel linear						31.117
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(130.936)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2026						78.856
Circulante						55.122
Não circulante						23.734

		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

		30/09/2026				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	201.842	29.234	16.686	32.810	284.767	565.339
Estacionamentos	50.830	-	-	-	-	50.830
Prestação de serviços	25.228	1.204	1.151	3.309	27.088	57.980
Taxa de Cessão de Direito de Uso	2.894	612	462	782	20.854	25.604
Cotas condominiais	12.270	3.447	8.994	13.683	134.299	172.693
Outros	5.006	996	2.411	1.731	16.700	26.844
Subtotal em 30 de setembro de 2026	298.070	35.493	29.704	52.315	483.708	899.290
Aluguel linear						131.778
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(584.266)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2026						446.802
Circulante						352.191
Não circulante						94.611

		31/12/2025				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 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 estacionamentos, prestação de serviços e outros

As informações referentes à provisão para perda de crédito esperada (PCE) apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(71.546)	(67.627)	(546.430)	(519.209)
Efeito de eventos de reestruturação societária e outras movimentações	(58.049)	(6.189)	(1.768)	(19.134)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shoppings centers	3.233	-	4.716	15.396
Baixa permanente de recebíveis	2.574	3.153	10.618	23.975
Constituição da PCE (nota explicativa nº 20)	(7.148)	(883)	(51.402)	(47.458)
Saldo final	(130.936)	(71.546)	(584.266)	(546.430)

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):

	% de provisão	
Risco	30/09/2026	31/12/2025
A vencer	4,18%	3,78%
Vencidos até 90 dias	39,24%	39,52%
Vencidos entre 91 e 180 dias	67,15%	65,79%
Vencidos entre 181 e 360 dias	89,05%	91,01%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 30 de setembro 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	
		30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shoppings centers	Variação do CDI	185.691	168.377	230.911	223.281
Valor a receber pela venda de terrenos(i)	Variação do CDI e IPCA	33.361	13.025	181.497	36.364
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	10.931	11.224	10.931	11.224
Adiantamento para compra de ativos e gastos com projetos	-	97.089	93.754	97.089	93.754
Gastos com obras a serem reembolsadas por sócios	-	-	18.638	-	18.638
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)	-	469.507	421.898	-	-
Outros		42.794	68.518	109.188	128.801
Total		839.373	795.434	629.616	512.062
Circulante		171.096	167.569	233.109	226.646
Não circulante		668.277	627.865	396.507	285.416

(i) O saldo inclui valores a receber decorrentes de operações de venda e permuta de terrenos descritas na Nota Explicativa nº 4.

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Impostos e contribuições a recuperar				
IRPJ, IRRF e CSLL	85.578	91.533	172.014	216.913
PIS e COFINS	-	-	2.812	2.317
Outros	1.112	238	9.261	11.721
Total	86.690	91.771	184.087	230.951
Circulante	86.690	91.771	141.022	168.688
Não circulante	-	-	43.065	62.263
Impostos e contribuições a recolher				
IRPJ e CSLL	-	-	37.244	45.631
PIS e COFINS	2.554	8.033	13.145	29.185
ITBI	8.051	5.800	18.848	17.100
ISS	193	205	5.323	6.449
IRRF sobre dividendos e JCP	-	-	1.735	-
Outros	834	697	3.489	17.287
Total	11.632	14.735	79.784	115.652
Circulante	11.632	14.735	77.851	108.639
Não circulante	-	-	1.933	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 setembro de 2026 quando comparadas a 31 de dezembro de 2025.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Investimentos - valor patrimonial	6.033.213	6.718.144	285.060	275.158
Mais-valia de ativos	7.525.211	8.006.318	218.275	220.118
Ágio	41.570	41.570	108.831	108.830
	13.599.994	14.766.032	612.166	604.106

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

c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial do período	14.766.032	14.811.464	604.106	624.928
Movimentações de capital				
Aumento de capital	3.917	64.867	15.700	2.284
Redução de capital	-	(209.195)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	824.575	1.024.534	57.462	79.220
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(590.220)	(438.489)	(64.994)	(85.134)
Aquisições de investimentos				
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	72.656	-	-
2008 Empreendimentos S.A.	-	72.656	-	-
Venda de participações				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque	-	(8.908)	-	(8.908)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(70.308)	-	-
CDG Centro Comercial Ltda.	-	(24.430)	-	-
Reclassificações e outras movimentações				
Amortização de mais-valia	(71.988)	(96.464)	(505)	(10.811)
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A. (nota explicativa nº 4)	(1.379.495)	(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	47.391	5.494	397	3.212
Saldo final do período	13.599.994	14.766.032	612.166	604.106

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

	Consolidado				
Coligada/Controladora em conjunto:	Colina	Campo Limpo Empreendimentos	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Sede:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Atividade operacional:	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
Ativo					
Circulante	257	9.650	11.514	6.141	43.964
Não circulante	-	96.569	137.858	55.545	257.085
	257	106.219	149.372	61.686	301.049
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante	115	2.918	3.835	1.364	27.211
Não circulante	-	1.070	2.217	181	170.827
Patrimônio líquido	142	102.231	143.320	60.141	103.011
	257	106.219	149.372	61.686	301.049
Resultado					
Receita operacional líquida	1.260	41.476	39.619	13.194	52.060
Custos de serviços	(40)	(5.054)	(6.773)	(3.227)	(25.994)
Despesas operacionais	133	(387)	7.503	1.064	9.938
Resultado financeiro líquido	(26)	282	480	231	(14.963)
Imposto de renda e contribuição social	(185)	(5.144)	(5.394)	(1.952)	(3.986)
Lucro líquido do período	1.142	31.173	35.435	9.310	17.055

e) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

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

	Controladora	
	30/09/2026	31/12/2025
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10.777
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	14.507	15.444
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	5.167	5.264
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	-	13.041
Colina Shopping Center Ltda.	27	27
Br Malls Participações S.A.	-	28.050
SCP Villagio Caxias – Dividendos	31	-
Total	19.732	72.603

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Terrenos (i)	6.591	6.591	31.796	70.566
Shopping centers (ii)	2.142.691	851.104	19.548.172	20.311.100
Total de propriedades para investimento	2.149.282	857.695	19.579.968	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
Adições				
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)
Baixas				
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

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (e amortizações de mais-valia)	Total
Adições				
Instalações e edificações	16.519	(10.903)	(4.256)	1.360
Direito de uso de ativos arrendados	-	(813)	-	(813)
Compra de participação do shopping Campo Grande (ii)	100.861	-	-	100.861
Compra de participação do shopping Villagio Caxias(ii)	27.183	-	-	27.183
Outros	419	(1.833)	-	(1.414)
Baixas				
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)
Venda de participação do shopping Taboão	(62.968)	4.330	(580)	(59.218)
Incorporação de ativos detidos anteriormente por subsidiárias				
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)	61.373	105.050
Participação de 14% do Shopping Taboão (i)	102.714	(6.501)	948	97.161
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 setembro de 2026	1.960.824	(524.460)	712.918	2.149.282

	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
Adições				
Instalações e edificações	361.710	(239.698)	(213.316)	(91.304)
Direito de uso de ativos arrendados	5.124	(10.700)	-	(5.576)
Aquisição do Shopping Brasília	116.653	(48.699)	108.623	176.577
Outros	10.130	(5.966)	-	4.164
Baixas				
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	10.800.757	(2.711.228)	12.292.137	20.381.666

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos (e amortizações de mais-valia)	Total
Adições				
Instalações e edificações	170.488	(145.229)	(146.316)	(121.057)
Direito de uso de ativos arrendados	1.163	(8.717)	-	(7.554)
Compra de participação do shopping Campo Grande	100.861	-	-	100.861
Compra de participação do shopping Villagio Caxias	27.183	-	-	27.183
Compra de participação do shopping Amazonas	137.610	-	-	137.610
Aquisição Loja Tijuca	5.138	-	-	5.138
Outros	13.920	(7.345)	-	6.575
Baixas				
Venda de terrenos (anexo Via Parque, Shopping Independência, Uberlândia e Bahia) – (i)	(48.234)	-	(396)	(48.630)
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)
Venda de participação do shopping Taboão (i)	(62.968)	4.330	(580)	(59.218)
Saldo em 30 de setembro de 2026	10.942.129	(2.815.180)	11.453.019	19.579.968

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

(ii) As transações de aquisição ocorridas ao longo do período de nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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$31.357.193 em 30 de setembro de 2026 e R$32.208.683 em 31 de dezembro de 2025.

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		30/09/2026				
	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	(31.563)	8.386
Software	5 anos	293.464	28.663	322.127	(205.844)	116.283
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
		341.725	75.001	416.726	(237.407)	179.319

		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
		296.503	45.222	341.725	(201.591)	140.134

(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			
			30/09/2026			
	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	(78.595)	20.132
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(16.320)	24.508
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	1.054.123	58.284	1.112.407	(719.686)	392.721
		1.526.093	59.794	1.585.887	(814.601)	771.286

		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
		1.418.104	108.436	1.526.540	(729.665)	796.875

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 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

	Controladora						
Data inicial	Entidade	Instrumento	Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	30/09/2026	31/12/2025
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	51.647	57.398
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII (a)	100.000	CDI + 0,8%	Jun/2029	80.390	80.426
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	551.996	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.429	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.727	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	375.636	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	402.933	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	494.051	480.606
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 1ª série (b)	646.700	97% CDI	Mar/2031	650.568	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 2ª série (b)	115.397	98% CDI	Mar/2033	116.094	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 3ª série (b)	237.903	100% CDI	Mar/2036	239.369	-
(=) Subtotal						3.577.840	2.531.408
(-) Custo de estruturação						(55.613)	(40.843)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.462)	(901)
Total Controladora						3.520.765	2.489.664
Circulante						78.539	68.323
Não circulante						3.442.226	2.421.341

			Consolidado				
Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	30/09/2026	31/12/2025
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	51.647	57.398
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	33.878	44.998
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII (a)	100.000	CDI + 0,8%	Jun/2029	80.390	80.426
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	109.865	106.159
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	551.996	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.429	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.727	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	375.636	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	402.933	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	494.051	480.606
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	651.586	677.158
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.887.067	1.962.738
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debêntures XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.923	156.872
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debêntures XII - 2º série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.658	469.501
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 1ª série (b)	646.700	97% CDI	Mar/2031	650.568	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 2ª série (b)	115.397	98% CDI	Mar/2033	116.094	-
Abr/2026	ALLOS S.A.	Debêntures 2026 - 3ª série (b)	237.903	100% CDI	Mar/2036	239.369	-
(=) Subtotal						6.886.817	5.948.834
(-) Custo de estruturação						(78.820)	(67.861)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.547)	(1.663)
Total consolidado						6.806.450	5.879.310
Circulante						257.919	325.357
Não circulante						6.548.531	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 integra 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 setembro de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R$138.756 (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 setembro de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R$42.724 (R$40.852 em 31 de dezembro de 2025), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2026, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em uma perda líquida de R$59.674 (R$17.150 de ganho líquido no período findo em 30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
2026	90.306	81.053	244.219	343.835
2027	11.406	31.105	41.469	60.742
2028	874.501	878.647	874.501	878.647
2029	975.997	915.169	975.997	915.169
De 2030 a 2036	1.625.630	625.434	4.750.631	3.750.441
	3.577.840	2.531.408	6.886.817	5.948.834

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	4.943	16.639
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	3.725
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	308.561	651.025
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(6.044)	(6.044)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(10.891)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(4.649)	(12.532)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(3.968)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(246.588)	(685.103)
(+) Emissão de debêntures	1.000.000	1.000.000
(-) Custo de estruturação	(25.099)	(25.099)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	(559)	(559)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	(367)	(956)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	903	903
Saldo em 30 de setembro de 2026	3.520.765	6.806.450

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 setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
Natureza	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Tributária	138.098	156.696	138.308	163.618
Cível	36.436	33.449	78.584	83.691
Trabalhista	1.083	820	8.621	7.319
Bloqueio judicial	1.886	1.512	-	-
Total	177.503	192.477	225.513	254.628

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

	Consolidado			
Movimentação da provisão para contingências	31/12/2025	Adições	Baixas	30/09/2026
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis (i)	92.596	5.627	(28.447)	69.776
Outros processos tributários	71.022	3.103	(5.593)	68.532
Cível (ii)	83.691	20.345	(25.452)	78.584
Trabalhista	7.319	1.386	(84)	8.621
	254.628	30.461	(59.576)	225.513

	Consolidado			
Movimentação da provisão para contingências	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
	241.548	67.380	(54.300)	254.628

(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 setembro de 2026, foram provisionados para perda de processos cíveis o valor total de R$20.345, dos quais R$10.017 estão relacionados a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis e ações indenizatórias. Além disso, foram provisionados R$5.013 de atualizações monetárias e R$5.315 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$5.976, além de outras baixas por encerramento de discussões que totalizam R$19.476.

	Consolidado			
Movimentação dos depósitos judiciais	31/12/2025	Adições	Baixas	30/09/2026
Bloqueio judicial	1.512	386	(12)	1.886
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	56.161	1.991	(28.334)	29.818
Outros processos tributários	100.535	10.843	(3.098)	108.280
Cível	33.449	9.232	(6.245)	36.436
Trabalhista	820	302	(39)	1.083
	192.477	22.754	(37.728)	177.503

	Consolidado			
Movimentação dos depósitos judiciais	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
	169.019	42.323	(18.865)	192.477

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de setembro 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	
	30/09/2026	31/12/2025
Tributárias	365.071	996.290
Cíveis	73.640	65.565
Trabalhistas	16.418	14.554
Total	455.129	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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Obrigações trabalhistas	47.175	44.769	118.123	145.464
Obrigação pelo equipamento de cogeração de energia	8.843	9.329	8.843	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	745	852	6.487	7.159
Adiantamento por venda de ativos de acionista não controlador	-	-	-	56.715
Outros	30.858	30.084	51.997	63.376
	95.512	89.795	194.577	291.170
Circulante	68.907	66.363	135.732	283.130
Não circulante	26.605	23.432	58.845	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 nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Ativos				
Avaliação a valor justo de "swap"	59.902	44.277	59.902	44.277
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	34.435	13.064	111.057	97.185
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	193.492	169.968	306.544	286.395
Programa de Incentivo de Longo Prazo	27.523	27.523	27.523	27.523
Outros	52.360	43.570	70.676	64.579
	367.712	298.402	575.702	519.959
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(49.958)	(36.345)	(60.170)	(83.115)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.134.138)	(3.294.925)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(10.513)	(7.212)	(31.100)	(20.904)
Capitalização de juros	(5.873)	(2.772)	(13.034)	(13.644)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(27.479)	(11.725)	(259.700)	(260.912)
Ganho por compra vantajosa	(1.432.098)	(1.444.044)	(1.432.098)	(1.444.044)
Outros	(59.909)	(34.079)	(96.502)	(44.509)
	(1.585.830)	(1.536.177)	(5.026.742)	(5.162.053)
Total líquido	(1.218.118)	(1.237.775)	(4.451.040)	(4.642.094)
Posição passiva, líquida	(1.218.118)	(1.237.775)	(4.451.040)	(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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(1.237.775)	(1.223.269)	(4.642.094)	(4.747.894)
Outros eventos societários	(147.860)	(700)	1.903	(17.318)
Reversão (constituição) de imposto de renda e contribuição social diferidos	167.517	(13.806)	189.151	123.118
Saldo final	(1.218.118)	(1.237.775)	(4.451.040)	(4.642.094)

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
2026	1.565	6.260	1.626	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	308.772	234.767	469.045	408.424
	367.712	298.402	575.702	519.959

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2026 e de 2025, é como segue:

	nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	2026	2025	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	680.189	603.453	885.709	750.406
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	(231.264)	(205.174)	(301.141)	(255.138)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	280.356	242.483	19.537	18.346
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	49.640	21.800	49.640	34.679
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(20.335)	(57.192)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no período	(21.392)	-	(23.870)	(10.585)
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	155.092	122.566
Despesas não dedutíveis	(1.494)	(2.290)	(6.854)	(24.377)
Efeito líquido de impostos diferidos na incorporação de subsidiárias	132.067	-	132.067	-
Outras (adições) exclusões	(20.061)	(21.143)	8.343	28.067
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	167.517	(21.516)	32.814	(86.442)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	95	(156.337)	(146.360)
Diferido	167.517	(21.611)	189.151	59.918
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	167.517	(21.516)	32.814	(86.442)
Alíquota fiscal efetiva total	24,63%	(3,57%)	3,70%	(11,52%)

	Três meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	2026	2025	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	313.075	135.669	407.027	207.020
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	(106.446)	(46.127)	(138.389)	(70.387)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	109.104	67.348	7.188	6.425
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	-	(5.331)	-	-
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(8.697)	(8.615)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no período	(252)	-	(414)	2.878
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	53.947	24.095
Despesas não dedutíveis	4.899	(1.274)	4.604	(8.823)
Efeito líquido de impostos diferidos na incorporação de subsidiárias	(10.777)	-	(10.777)	-
Outras (adições) exclusões	(9.646)	(15.804)	2.524	(5.285)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	(21.815)	(9.803)	(81.317)	(51.097)
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	103	(49.360)	(43.982)
Diferido	(21.815)	(9.906)	(31.957)	(7.115)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(21.815)	(9.803)	(81.317)	(51.097)
Alíquota fiscal efetiva total	(6,97%)	(7,23%)	(19,98%)	(24,68%)

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 setembro de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, a quantidade de ações em tesouraria é de 4.051.589 ações e de 5.010.167 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R$20,55 (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$29,49 (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 setembro 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

	30/09/2026	31/12/2025
Patrimônio líquido		
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	112.570	83.218
	112.570	752.561
Resultado do período		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	-	41.160
Outros	70.817	69.967
	70.817	111.127

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 setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Resultado básico por ação	2026	2025	2026	2025
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	291.260	125.866	847.706	581.937
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	512.577	541.557	512.577	541.557
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(23.548)	(35.629)	(23.548)	(35.629)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	489.029	505.928	489.029	505.928
Lucro líquido básico por ação	0,5956	0,2488	1,7334	1,1502

b) Lucro líquido diluído por ação

	Ações Ordinárias			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Resultado diluído por ação	2026	2025	2026	2025
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	291.260	125.866	847.706	581.937
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	513.740	542.720	513.740	542.720
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(23.548)	(35.629)	(23.548)	(35.629)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	490.192	507.091	490.192	507.091
Lucro diluído por ação	0,5942	0,2482	1,7293	1,1476

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

	Controladora			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Receita por natureza	2026	2025	2026	2025
Receitas de aluguéis	88.584	52.095	223.133	148.319
Receita de serviços	17.103	17.725	54.018	55.640
Cessão de direito de uso	1.430	294	2.507	1.130
Estacionamentos	11.748	5.898	27.583	16.354
Outros	-	(1)	-	-
Impostos e contribuições e outras deduções	(8.733)	(5.849)	(23.630)	(17.261)
Total	110.132	70.162	283.611	204.182

	Consolidado			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Receita por natureza	2026	2025	2026	2025
Receitas de aluguéis	509.856	496.488	1.494.022	1.463.306
Receita de serviços	92.090	62.721	273.500	231.459
Cessão de direito de uso	6.165	6.095	19.284	16.197
Estacionamentos	172.105	152.679	482.448	451.751
Outros	-	9.261	-	11.532
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.102)	(48.926)	(153.434)	(148.201)
Total	731.114	678.318	2.115.820	2.026.044

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

	Controladora			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Custo por natureza	2026	2025	2026	2025
Depreciação e amortização de propriedades	(4.169)	(3.796)	(16.992)	(10.646)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(237)	(271)	(813)	(813)
Amortização de mais-valia de ativos	(32.460)	(18.623)	(71.988)	(54.121)
Custo de serviços prestados	(2.433)	(1.085)	(5.838)	(3.235)
Gastos com imóveis alugados	(2.128)	(834)	(4.849)	(2.272)
Custos de estacionamentos	(500)	(453)	(1.649)	(1.164)
Custos operacionais de shoppings	(2.880)	(717)	(6.465)	(2.149)
Total	(44.807)	(25.779)	(108.594)	(74.400)

	Consolidado			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
Custo por natureza	2026	2025	2026	2025
Depreciação e amortização de propriedades	(81.423)	(110.448)	(298.890)	(330.863)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(2.541)	(2.492)	(8.717)	(7.457)
Amortização de mais-valia de ativos	1.471	(877)	(505)	(2.685)
Custo de serviços prestados	(22.460)	(6.311)	(80.728)	(47.906)
Gastos com imóveis alugados	(20.739)	(14.914)	(66.177)	(44.501)
Custos de estacionamentos	(20.333)	(16.208)	(57.876)	(50.189)
Custos operacionais de shoppings	(12.244)	(9.683)	(36.248)	(32.260)
Total	(158.269)	(160.933)	(549.141)	(515.861)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas com pessoal	(41.622)	(41.581)	(115.624)	(120.532)
Serviços profissionais	(15.502)	(11.421)	(46.616)	(30.405)
Despesas com ocupação	(193)	(123)	(508)	(270)
Depreciação e amortização	(12.243)	(11.103)	(33.888)	(28.858)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(1.143)	(1.266)	(3.429)	(5.735)
Despesas de utilidades e serviços	(114)	(105)	(274)	(337)
Despesas legais e tributárias	(350)	(349)	(1.172)	(763)
Provisão para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(3.222)	(374)	(7.148)	(1.679)
Outras despesas administrativas	(2.661)	(2.914)	(6.922)	(7.721)
Total	(77.050)	(69.236)	(215.581)	(196.300)

	Consolidado			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas com pessoal	(86.564)	(96.127)	(254.755)	(282.098)
Serviços profissionais	(19.743)	(19.170)	(61.764)	(53.764)
Despesas com ocupação	(807)	(364)	(2.127)	(1.596)
Depreciação e amortização	(35.786)	(32.263)	(97.530)	(98.571)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(3.637)	(6.128)	(12.370)	(13.640)
Despesas de utilidades e serviços	(436)	(402)	(1.115)	(1.215)
Despesas legais e tributárias	(648)	(1.313)	(2.012)	(3.601)
Provisão para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(18.047)	(13.297)	(51.402)	(39.119)
Outras despesas administrativas	(6.630)	(6.449)	(13.203)	(19.264)
Total	(172.298)	(175.513)	(496.278)	(512.868)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCIs e debêntures	(110.320)	(81.441)	(303.175)	(245.358)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(2.314)	-	(59.674)	-
Custo de estruturação de dívida	(3.891)	(2.916)	(10.329)	(11.327)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	(780)	-	(3.634)	-
Outras despesas financeiras	(8.854)	(6.140)	(28.108)	(28.007)
	(126.159)	(90.497)	(404.920)	(284.692)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	41.013	50.905	109.438	143.913
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	(18.211)	-	17.150
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	29	-	1.801
Variações monetárias ativas	2.612	183	11.193	2.495
Atualização, multa e juros de contas a receber	1.317	273	2.883	864
Outras receitas financeiras	41.626	23.490	135.878	91.723
	86.568	56.669	259.392	257.946
Resultado financeiro, líquido	(39.591)	(33.828)	(145.528)	(26.746)

	Consolidado			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCIs e debêntures	(230.010)	(214.661)	(657.164)	(623.332)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(2.314)	-	(59.674)	-
Custo de estruturação de dívida	(5.190)	(4.251)	(14.225)	(21.213)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	4.751	-	(25.203)
Outras despesas financeiras	(21.069)	(35.457)	(66.329)	(105.928)
	(258.583)	(249.618)	(797.392)	(775.676)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	99.055	105.288	279.867	301.471
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	(18.211)	-	17.150
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	(1.369)	-	25.785	-
Variações monetárias ativas	8.497	5.365	24.720	14.930
Atualização, multa e juros de contas a receber	5.617	5.493	15.556	12.563
Outras receitas financeiras	6.492	12.945	24.846	40.928
	118.292	110.880	370.774	387.042
Resultado financeiro, líquido	(140.291)	(138.738)	(426.618)	(388.634)

(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 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	49.332	-	52.944	128.098
Resultado na venda de terrenos	-	-	(1.021)	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	-	-	(218)	(116.305)
Provisão para contingências	(3.100)	-	(5.801)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	-	-	(515)
Outros	(2.736)	(3.731)	(4.198)	(27.746)
Total	43.496	(3.731)	41.706	(16.468)

	Consolidado			
	Três meses findos em 30 de setembro de		Nove meses findos em 30 de setembro de	
	2026	2025	2026	2025
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	49.332	-	52.944	148.540
Resultado na venda de terrenos e permutas (nota explicativa nº 4)	73.160	-	103.343	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	-	-	-	(170)
Provisão para contingências	(606)	-	10.053	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	-	-	(515)
Outros	3.743	(15.010)	18.124	(60.090)
Total	125.629	(15.010)	184.464	87.765

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 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 setembro de 2026 e de 2025, essas receitas totalizam R$10.101 e R$9.716, 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			
	30/09/2026		31/12/2025	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	-	-	154
Ricardo Rique (ii)	-	-	264	-
Reinaldo Rique (iii)	12.382	-	12.990	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	5.973	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	44.931	-	42.611	-
	57.313	5.973	55.865	7.361

(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 setembro 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.

(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$44.931 em 30 de setembro 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$47.440 e R$46.747 nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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$890.936 em 30 de setembro 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$126.905 (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 3 de abril de 2023		5ª outorga 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.

A 5ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de "vesting" no dia 26 de julho de 2026, sendo que após apurar as metas estabelecidas, 40.784 ações adicionais foram entregues aos beneficiários do respectivo programa, e 106.729 ações expiraram.

No período findo em 30 de setembro de 2026 e de 2025, foi reconhecido R$3.934 e R$7.092, 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 4 de abril de 2024		2ª outorga 9 de abril de 2025		3ª outorga 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.

Em relação a 3ª outorga as apurações das metas estabelecidas ocorrerão em 10 de abril de 2029. Não houve ações expiradas da referida outorga.

No período findo em 30 de setembro de 2026 foi reconhecido R$17.846 (R$10.504 no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2026 foi reconhecido R$1.596 (R$2.618 no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2026 e de 2025, foi reconhecido R$9.352 e R$9.555, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica "Despesas com vendas, administrativas e gerais".

26. SEGUROS

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

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

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

	Nove meses findos em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Atividades operacionais				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	19.732	34.829	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	29.000	165.762	150.959	165.762
Valor a pagar pela aquisição de ativos	-	-	(32.119)	-
Efeito de valor justo em transação de permuta imobiliária	-	-	(49.332)	-
	48.732	200.591	69.508	165.762
Atividades de investimento				
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	-	-	2.470	8.539
	56.955	-	59.425	294.668
	105.687	200.591	128.933	460.430

28. EVENTO SUBSEQUENTE

Alienação de participação

Em 20 de outubro de 2026, a Companhia celebrou contrato para alienação da totalidade de sua participação no São Bernardo Plaza Shopping, correspondente a 60% da fração desse ativo. O fechamento da operação ocorreu em 26 de outubro de 2026, com a transferência da posse ao comprador. O preço total da transação foi de R$ 352.105, dos quais R$ 252.770 foram recebidos à vista na data de fechamento e R$ 99.335, corrigidos pelo CDI, serão recebidos em até 24 meses contados da data de fechamento.

Compra e venda de participações - Kinea ALLOS Malls FII

Em 23 de outubro de 2026, a Companhia celebrou compromissos de compra e venda com o Kinea ALLOS Malls FII para alienação de participações em sete shopping centers de seu portfólio: Shopping Metrô Santa Cruz, Caxias Shopping, Bangu Shopping, Shopping Parangaba, Plaza Sul Shopping, Shopping Villa Lobos e Shopping Tamboré. Os percentuais de participação a serem efetivamente alienados serão definidos em função do montante captado pelo KAML11 em sua primeira emissão de cotas, que prevê captação mínima de R$ 600.000, podendo alcançar R$ 1.000.000. O preço de aquisição das participações será pago 80% à vista, após o encerramento da oferta, e 20% a prazo, em três parcelas iguais com vencimentos em 24, 36 e 48 meses. A Companhia pretende, ainda, deter participação de até 24% no KAML11, sujeita aos procedimentos de alocação da oferta. A conclusão da transação permanece condicionada à captação mínima prevista e ao cumprimento de outras condições precedentes usuais.