

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026	8
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026	17
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	55
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	101
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	102
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	103
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	104
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	105
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	504.190.947
Preferenciais	0
Total	504.190.947
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.011.118
Preferenciais	0
Total	5.011.118
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	17.448.253	17.639.447
1.01	Ativo Circulante	1.032.002	1.095.456
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.925	11.045
1.01.02	Aplicações Financeiras	637.357	694.978
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	637.357	694.978
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	637.357	694.978
1.01.03	Contas a Receber	58.600	120.642
1.01.03.01	Clientes	36.050	48.039
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	22.550	72.603
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	22.550	72.603
1.01.06	Tributos a Recuperar	122.859	91.771
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	122.859	91.771
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.131	9.451
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	194.130	167.569
1.01.08.03	Outros	194.130	167.569
1.01.08.03.02	Outros	194.130	167.569
1.02	Ativo Não Circulante	16.416.251	16.543.991
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	783.667	771.988
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	79.936	82.497
1.02.01.04	Contas a Receber	17.430	17.225
1.02.01.04.01	Contas a receber	17.430	17.225
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	7.745	10.277
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	678.556	661.989
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	37.468	34.124
1.02.01.10.06	Outros saldos a receber	641.088	627.865
1.02.02	Investimentos	15.485.469	15.623.727
1.02.02.01	Participações Societárias	14.659.920	14.766.032
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	14.659.920	14.766.032
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	825.549	857.695
1.02.03	Imobilizado	9.028	8.142
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.028	8.142
1.02.04	Intangível	138.087	140.134
1.02.04.01	Intangíveis	138.087	140.134
1.02.04.01.02	Intangíveis	138.087	140.134

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	17.448.253	17.639.447
2.01	Passivo Circulante	609.109	620.031
2.01.02	Fornecedores	18.704	22.758
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.704	22.758
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.048	14.735
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.048	14.735
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	8.048	14.735
2.01.05	Outras Obrigações	582.357	582.538
2.01.05.02	Outros	582.357	582.538
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	438.000	438.000
2.01.05.02.04	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	97.107	68.323
2.01.05.02.05	Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477
2.01.05.02.06	Passivo de arrendamento	6.670	6.195
2.01.05.02.07	Outras obrigações	36.923	66.363
2.01.05.02.09	Receitas diferidas	1.180	1.180
2.02	Passivo Não Circulante	3.874.517	3.872.971
2.02.02	Outras Obrigações	2.652.145	2.602.976
2.02.02.02	Outros	2.652.145	2.602.976
2.02.02.02.03	Receitas diferidas	3.832	4.008
2.02.02.02.05	Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.427.673	2.421.341
2.02.02.02.07	Passivo de arrendamento	19.440	21.455
2.02.02.02.08	Outras obrigações	17.524	23.432
2.02.02.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	183.676	132.740
2.02.03	Tributos Diferidos	1.188.714	1.237.775
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.188.714	1.237.775
2.02.04	Provisões	33.658	32.220
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	33.658	32.220
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	33.658	32.220
2.03	Patrimônio Líquido	12.964.627	13.146.445
2.03.01	Capital Social Realizado	15.092.136	15.092.136
2.03.02	Reservas de Capital	-150.717	-158.597
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-104.855	-104.855
2.03.02.07	(-)Gastos com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.02.08	Reservas de capital	26.470	18.590
2.03.04	Reservas de Lucros	1.925.222	2.217.222
2.03.04.01	Reserva Legal	275.973	275.973
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.649.249	1.941.249
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	102.302	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	-4.004.316

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	73.444	66.598
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.644	-24.158
3.03	Resultado Bruto	45.800	42.440
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	220.546	248.086
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-66.870	-64.295
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	59.994	-10.714
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	227.422	323.095
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	266.346	290.526
3.06	Resultado Financeiro	-67.105	-18.447
3.06.01	Receitas Financeiras	77.604	84.450
3.06.02	Despesas Financeiras	-144.709	-102.897
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	199.241	272.079
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	49.061	-17.409
3.08.01	Corrente	0	-9
3.08.02	Diferido	49.061	-17.400
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	248.302	254.670
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	248.302	254.670
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4969	0,4855
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4957	0,4847

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	248.302	254.670
4.03	Resultado Abrangente do Período	248.302	254.670

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	45.385	-16.610
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	134.300	15.701
6.01.01.01	Lucro líquido do período	248.302	254.670
6.01.01.02	Aluguel Linear	469	-679
6.01.01.03	Depreciação e amortização	35.558	31.831
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-227.422	-323.095
6.01.01.05	Remuneração baseada em ações	10.788	11.302
6.01.01.06	Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	83.212	89.602
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros	49.586	-6.551
6.01.01.08	Constituição de provisão para perdas de crédito esperadas	2.237	635
6.01.01.09	Baixa de mais valia	218	116.305
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-49.061	17.400
6.01.01.12	Outras provisões	1.438	1.482
6.01.01.13	Rendimento de aplicações financeiras	-22.046	-49.103
6.01.01.14	Ganho na alienação de propriedade para investimento	0	-128.098
6.01.01.16	Ganho (perda) na venda de terrenos	1.021	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-35.090	-17.929
6.01.02.01	Contas a receber	9.078	10.406
6.01.02.02	Outros ativos	-13.046	-1.222
6.01.02.03	Impostos e contribuições a recuperar	-31.088	-19.764
6.01.02.04	Fornecedores	-4.054	-8.832
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	47.138	11.553
6.01.02.06	Outros passivos	-39.598	-10.035
6.01.02.07	Receitas diferidas	-176	303
6.01.02.08	Depósitos Judiciais	-3.344	-338
6.01.03	Outros	-53.825	-14.382
6.01.03.01	Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-43.589	-580
6.01.03.02	PIS, COFINS e ISS	-10.236	-13.802
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	440.130	736.581
6.02.01	Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	-1.209	-48
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	-2.549	-1.996
6.02.04	Redução (aumento) em aplicações financeiras	83.578	384.529
6.02.05	Pagamentos para aquisição de ativo intangível	-9.397	-16.674
6.02.06	Recebimento de juros sobre capital próprio e dividendos	371.420	149.508
6.02.08	Aumento de capital em controladas e coligadas	-6.827	-14.285
6.02.09	Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	0	173.494
6.02.13	Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	5.114	62.053
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-487.635	-720.222
6.03.03	Dividendos Pagos	-438.000	-153.000
6.03.04	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	-1.572	-1.642
6.03.05	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	-2.223	-1.821
6.03.10	Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	-43.406	-63.542

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.03.11	Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	0	-500.000
6.03.12	Pagamento custo de estruturação	-393	0
6.03.17	Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	-2.041	-217
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.120	-251
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.045	3.173
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.925	2.922

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.092.136	-158.597	2.217.222	0	-4.004.316	13.146.445
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.092.136	-158.597	2.217.222	0	-4.004.316	13.146.445
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.880	-292.000	-146.000	0	-430.120
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.880	0	0	0	7.880
5.04.06	Dividendos	0	0	-292.000	0	0	-292.000
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-146.000	0	-146.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	248.302	0	248.302
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	248.302	0	248.302
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.092.136	-150.717	1.925.222	102.302	-4.004.316	12.964.627

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.092.136	-849.029	3.126.101	0	-4.004.316	13.364.892
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.092.136	-849.029	3.126.101	0	-4.004.316	13.364.892
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-94.529	-92.481	0	0	-187.010
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.803	0	0	0	9.803
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-104.332	0	0	0	-104.332
5.04.08	Dividendos complementares	0	0	-92.481	0	0	-92.481
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	254.670	0	254.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	254.670	0	254.670
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.092.136	-943.558	3.033.620	254.670	-4.004.316	13.432.552

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2026 à 31/03/2026	Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	134.079	199.837
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	80.019	72.374
7.01.02	Outras Receitas	56.297	128.098
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.237	-635
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.138	-154.741
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.853	-2.960
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.285	-151.781
7.03	Valor Adicionado Bruto	113.941	45.096
7.04	Retenções	-35.558	-31.831
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-35.558	-31.831
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	78.383	13.265
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	305.026	407.545
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	227.422	323.095
7.06.02	Receitas Financeiras	77.604	84.450
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	383.409	420.810
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	383.409	420.810
7.08.01	Pessoal	28.218	34.485
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.317	31.649
7.08.01.02	Benefícios	1.451	2.198
7.08.01.03	F.G.T.S.	450	638
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-37.820	28.758
7.08.02.01	Federais	-38.671	27.977
7.08.02.03	Municipais	851	781
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	144.709	102.897
7.08.03.01	Juros	144.709	102.897
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	248.302	254.670
7.08.04.02	Dividendos	146.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	102.302	254.670

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	24.860.241	26.006.439
1.01	Ativo Circulante	2.933.947	3.316.531
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	24.965	60.570
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.130.729	2.369.444
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.130.729	2.369.444
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	2.130.729	2.369.444
1.01.03	Contas a Receber	334.817	473.703
1.01.03.01	Clientes	334.790	473.676
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	27	27
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	27
1.01.06	Tributos a Recuperar	210.207	168.688
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	210.207	168.688
1.01.07	Despesas Antecipadas	21.605	17.480
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	211.624	226.646
1.01.08.03	Outros	211.624	226.646
1.01.08.03.02	Outros saldos a receber	211.624	226.646
1.02	Ativo Não Circulante	21.926.294	22.689.908
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	805.311	800.641
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	164.073	167.143
1.02.01.04	Contas a Receber	82.942	80.560
1.02.01.04.01	Contas a receber	82.942	80.560
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	9.925	12.782
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	548.371	540.156
1.02.01.10.04	Outros saldos a receber	303.777	285.416
1.02.01.10.06	Depósitos Judiciais	191.564	192.477
1.02.01.10.08	Impostos e contribuições a recuperar	53.030	62.263
1.02.02	Investimentos	20.228.598	20.985.772
1.02.02.01	Participações Societárias	603.967	604.106
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	603.967	604.106
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	19.624.631	20.381.666
1.02.02.02.01	Propriedades para investimento	19.624.631	20.381.666
1.02.03	Imobilizado	109.515	106.620
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	109.515	106.620
1.02.04	Intangível	782.870	796.875
1.02.04.01	Intangíveis	458.050	472.055
1.02.04.01.02	Intangíveis	458.050	472.055
1.02.04.02	Goodwill	324.820	324.820

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	24.860.241	26.006.439
2.01	Passivo Circulante	1.042.990	1.284.420
2.01.02	Fornecedores	70.457	85.869
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	70.457	85.869
2.01.03	Obrigações Fiscais	77.318	108.639
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	77.318	108.639
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	39.057	45.631
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	38.261	63.008
2.01.05	Outras Obrigações	895.215	1.089.912
2.01.05.02	Outros	895.215	1.089.912
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	438.000	440.839
2.01.05.02.04	Obrigações por compra e venda de ativos	3.384	3.384
2.01.05.02.05	Empréstimos, financiamentos e debêntures	258.964	325.357
2.01.05.02.06	Receitas diferidas	15.237	10.160
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	26.514	27.042
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	153.116	283.130
2.02	Passivo Não Circulante	10.770.520	10.823.013
2.02.02	Outras Obrigações	5.977.106	5.926.291
2.02.02.02	Outros	5.977.106	5.926.291
2.02.02.02.03	Obrigações por compra e venda de ativos	14.795	14.503
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	14.686	16.716
2.02.02.02.06	Impostos e contribuições a recolher	5.412	7.013
2.02.02.02.07	Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.556.680	5.553.953
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	187.709	193.326
2.02.02.02.09	Outras obrigações	14.148	8.040
2.02.02.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	183.676	132.740
2.02.03	Tributos Diferidos	4.554.006	4.642.094
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.554.006	4.642.094
2.02.04	Provisões	239.408	254.628
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	239.408	254.628
2.02.04.01.05	Provisão para contingências	239.408	254.628
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	13.046.731	13.899.006
2.03.01	Capital Social Realizado	15.092.136	15.092.136
2.03.02	Reservas de Capital	-45.862	-53.742
2.03.02.07	Gasto com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.02.08	Reservas de capital	26.470	18.590
2.03.04	Reservas de Lucros	1.820.367	2.112.367
2.03.04.01	Reserva Legal	275.973	275.973
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.649.249	1.941.249
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-104.855	-104.855
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	102.302	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	-4.004.316
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	82.104	752.561

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	663.702	649.842
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-190.987	-173.903
3.03	Resultado Bruto	472.715	475.939
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-56.263	-28.256
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-163.026	-172.327
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	89.655	126.870
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.108	17.201
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	416.452	447.683
3.06	Resultado Financeiro	-181.422	-157.651
3.06.01	Receitas Financeiras	97.790	128.122
3.06.02	Despesas Financeiras	-279.212	-285.773
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	235.030	290.032
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	31.920	-11.929
3.08.01	Corrente	-55.801	-67.116
3.08.02	Diferido	87.721	55.187
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	266.950	278.103
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	266.950	278.103
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	248.302	254.670
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.648	23.433
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,4969	0,4855
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,4957	0,4847

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	266.950	278.103
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	266.950	278.103
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	248.302	254.670
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.648	23.433

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	420.077	341.802
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	481.677	371.598
6.01.01.01	Lucro líquido do período	266.950	278.103
6.01.01.02	Aluguel linear	-8.996	-12.440
6.01.01.03	Depreciação e amortização	149.860	150.556
6.01.01.04	Resultado de equivalencia patrimonial	-17.108	-17.201
6.01.01.05	Remuneração baseada em ações	11.214	11.981
6.01.01.06	Juros e variação monetária sobre operações financeiras	208.240	230.540
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros	49.573	28.838
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-87.721	-55.187
6.01.01.09	Constituição de provisão para perdas de crédito esperadas	19.362	12.632
6.01.01.10	Ganho na alienação de propriedade para investimento	0	-148.540
6.01.01.14	Outras provisões	-15.587	-1.615
6.01.01.15	Rendimento de aplicações financeiras	-79.323	-106.239
6.01.01.16	Baixa de mais-valia de investimentos	0	170
6.01.01.17	Ganho (perda) na venda de terrenos	-14.787	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	74.094	94.219
6.01.02.01	Contas a receber	111.173	112.307
6.01.02.02	Outros ativos	31.877	-12.517
6.01.02.03	Impostos e contribuições a recuperar	-32.286	-38.019
6.01.02.04	Fornecedores	-15.412	-18.388
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	102.772	95.301
6.01.02.06	Receitas diferidas	3.047	-1.127
6.01.02.07	Depósitos judiciais	913	-4.969
6.01.02.10	Outros passivos	-127.990	-38.369
6.01.03	Outros	-135.694	-124.015
6.01.03.02	IRPJ e CSLL	-86.354	-62.898
6.01.03.03	PIS, COFINS e ISS	-49.340	-61.117
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	286.161	698.722
6.02.01	Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	-9.552	-5.450
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	-38.933	-65.261
6.02.03	Redução (aumento) em aplicações financeiras	322.471	649.581
6.02.04	Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	0	1.494
6.02.05	Pagamentos para aquisição de ativo intangível	-14.407	-27.966
6.02.06	Juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos	25.742	14.095
6.02.07	Aumento de capital em controladas/coligadas	-9.600	-175
6.02.11	Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	10.440	132.404
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-741.843	-1.049.913
6.03.04	Dividendos pagos	-438.000	-153.000
6.03.05	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	-3.005	-22.195
6.03.06	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs	-6.497	-598.860
6.03.07	Pagamento de custos de estruturação debêntures	-393	-16.245

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2026 à 31/03/2026	01/01/2025 à 31/03/2025
6.03.08	Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	0	3.164
6.03.10	Emissão de debêntures	0	625.000
6.03.11	Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	-257.045	-221.941
6.03.12	Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	0	-502.436
6.03.16	Recompra de ações	0	-104.332
6.03.17	Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	-11.101	-7.483
6.03.19	Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-25.802	-30.632
6.03.20	Pagamento de obrigações por compra de empresas	0	-20.953
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35.605	-9.389
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	60.570	47.771
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.965	38.382

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.092.136	-158.597	2.217.222	0	-4.004.316	13.146.445	752.561	13.899.006
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.092.136	-158.597	2.217.222	0	-4.004.316	13.146.445	752.561	13.899.006
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	7.880	-292.000	-146.000	0	-430.120	-689.105	-1.119.225
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.880	0	0	0	7.880	0	7.880
5.04.06	Dividendos	0	0	-292.000	0	0	-292.000	-22.963	-314.963
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-146.000	0	-146.000	0	-146.000
5.04.08	Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-666.142	-666.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	248.302	0	248.302	18.648	266.950
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	248.302	0	248.302	18.648	266.950
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.092.136	-150.717	1.925.222	102.302	-4.004.316	12.964.627	82.104	13.046.731

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.092.136	-849.029	3.126.101	0	-4.004.316	13.364.892	769.628	14.134.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.092.136	-849.029	3.126.101	0	-4.004.316	13.364.892	769.628	14.134.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-94.529	-92.481	0	0	-187.010	-27.349	-214.359
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	9.803	0	0	0	9.803	0	9.803
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-104.332	0	0	0	-104.332	0	-104.332
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-30.298	-30.298
5.04.08	Dividendos complementares	0	0	-92.481	0	0	-92.481	0	-92.481
5.04.09	Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	2.949	2.949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	254.670	0	254.670	23.433	278.103
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	254.670	0	254.670	23.433	278.103
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.092.136	-943.558	3.033.620	254.670	-4.004.316	13.432.552	765.712	14.198.264

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	767.535	835.639
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	714.792	699.731
7.01.02	Outras Receitas	72.105	148.540
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-19.362	-12.632
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.920	-109.018
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-75.578	-58.867
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.342	-50.151
7.03	Valor Adicionado Bruto	682.615	726.621
7.04	Retenções	-149.860	-150.556
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-149.860	-150.556
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	532.755	576.065
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	114.898	145.323
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.108	17.201
7.06.02	Receitas Financeiras	97.790	128.122
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	647.653	721.388
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	647.653	721.388
7.08.01	Pessoal	70.291	81.228
7.08.01.01	Remuneração Direta	61.841	70.736
7.08.01.02	Benefícios	6.759	7.360
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.691	3.132
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.062	74.538
7.08.02.01	Federais	19.079	63.284
7.08.02.03	Municipais	10.983	11.254
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	280.350	287.519
7.08.03.01	Juros	279.212	285.773
7.08.03.02	Aluguéis	1.138	1.746
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	266.950	278.103
7.08.04.02	Dividendos	146.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	102.302	254.670
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.648	23.433

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T26

ALLOS

Comentário do Desempenho



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

8 de maio de 2026 – 6ª feira

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

Webcast - [Clique aqui](#)

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

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

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

Comentário do Desempenho

1T26

VENDAS ACELERAM NO 1T26 E CRESCEM 6,6%¹

Rio de Janeiro, 7 de maio 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 primeiro trimestre de 2026 (1T26). A Companhia, ao final do 1T26, detinha participação em 46 shopping centers, totalizando 1.931 mil m² de ABL Total e 1.262 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 6 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 205,3 mil m².

DESTAQUES DO 1T26

AS VENDAS NOS SHOPPINGS DA ALLOS CRESCERAM 6,6%¹ NO 1T26

No 1T26, as vendas nos shoppings ALLOS aceleraram em relação ao final de 2025, com crescimento de 6,6%¹ na comparação com o 1T25. O SSS atingiu 5,0%¹, um avanço de 250 bps em relação ao 1T25.

RECEITA AVANÇA 10,9%

No 1T26, a ALLOS gerou receitas de R\$ 683,3 milhões, 10,9% maiores que no 1T25 (+12,8% ex-Tijuca), impulsionadas pelas verticais de desenvolvimento imobiliário e mídia.

SSR DE 5,5%¹

A ALLOS segue demonstrando a força e relevância do seu portfólio, com SSR de 5,5%¹ no 1T26, que reflete a capacidade de negociar renovações contratuais com leasing spreads relevantes.

QUEDA DE 13,2% EM SG&A

A ALLOS avançou na agenda de eficiência e simplificação entregando resultados relevantes no 1T26, com redução de 13,2% em despesas, em linha com o estimado para o início do ano.

FORTE CRESCIMENTO EM EBITDA E FFO

O EBITDA somou R\$ 493,1 milhões no 1T26, + 11,8% vs. 1T25 (+17,0% Ex-Tijuca), com margem de 72,2%. O FFO alcançou R\$ 298,8 milhões, +9,7% (+18,2% Ex-Tijuca), refletindo a forte performance operacional e a redução de despesas no trimestre.

GESTÃO DE PASSIVOS E DIVIDENDOS

ALLOS segue fazendo gestão de passivos e emite CRI de R\$1 bilhão, abaixo do CDI, em 3 séries com vencimentos em 5, 7 e 10 anos. Em linha com o guidance de remuneração aos acionistas, até maio de 2026, a Companhia distribuiu R\$ 730 milhões entre dividendos e juros sobre capital próprio.

KINEA ALLOS MALLS FII

ALLOS firma parceria com a Kinea para a criação do Kinea ALLOS Malls FII, que ampliará a flexibilidade de realocação de capital da Companhia e iniciará uma nova vertical de negócios com receitas recorrentes, marcando um novo ciclo de crescimento.

GESTÃO ATIVA DE PORTFÓLIO

ALLOS anuncia a assinatura de MOUs para transações estratégicas. As operações combinam o desinvestimento integral do Shopping Curitiba, a um cap rate de 9,5%, com a aquisição de participação no Amazonas Shopping — ativo com vendas anuais superiores a R\$ 1 bilhão — a um cap rate de 9,7%, além de uma permuta envolvendo participações adicionais no Shopping Campo Grande e no Shopping Village Caxias, em troca de participação no Shopping Taboão e R\$ 20 milhões em caixa.

DESTAQUES
mensagem da administração
principais indicadores
desempenho financeiro
desempenho operacional
mídia
desenvolvimento e multiuso
produtos digitais
sustentabilidade
portfólio
anexos

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.

¹Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2026 começou com forte desempenho operacional. No 1T26, as vendas dos nossos shoppings aceleraram em relação ao final do ano passado, com crescimento de 6,6%¹ na comparação com o 1T25. O SSS atingiu 5,0%¹, 250 bps maior do que o observado no 1T25, com destaque para os segmentos de Alimentação (7,9%¹) e Conveniência, serviços e lazer (6,0%¹).

A sazonalidade típica do início do ano levou a taxa de ocupação nesse trimestre a fechar em 96,3%¹. A demanda por espaços comerciais permaneceu elevada, com a assinatura de 140 novos contratos. Entre os destaques, estão novas lojas da Sephora e Nike no Parque Dom Pedro, Olive Garden no Tamboré Shopping e Decathlon no NorteShopping.

No 1T26, a nossa receita foi de R\$ 683,3 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 1T25 (+12,8% excluindo o efeito do Shopping Tijuca), impulsionada principalmente pelas verticais de desenvolvimento imobiliário e mídia. O SSR, por sua vez, atingiu 5,5%¹, 58 bps acima do mesmo período de 2025, mesmo em um cenário de IGP-DI negativo no trimestre, o que reflete a nossa capacidade de executar renovações contratuais com *leasing spreads* relevantes.

Seguimos avançando na agenda de eficiência e simplificação operacional por meio de um programa estruturado, com iniciativas de curto, médio e longo prazo, cujos impactos mais relevantes havíamos indicado que se materializariam a partir de 2026. Já neste 1T26, o programa entregou resultados importantes, com redução de 13,2% nas despesas, refletindo ações como ajustes na estrutura organizacional, revisão de mandatos e aprimoramento de processos. Trata-se de um processo contínuo e disciplinado, conduzido com cuidado e alinhado à cultura da ALLOS, sempre preservando a excelência na execução.

O EBITDA totalizou R\$ 493,1 milhões no primeiro trimestre, um crescimento de 11,8% em relação ao 1T25. A margem EBITDA alcançou 72,2%, alta de 57 bps em relação ao mesmo período de 2025, refletindo o crescimento das receitas, aliado à redução de despesas. O FFO somou R\$ 298,8 milhões no trimestre, avanço de 9,7% frente ao 1T25. Importante destacar que o maior nível de provisionamento no trimestre se deu principalmente em função de um incidente no Shopping Tijuca. Excluindo o shopping dos indicadores, os crescimentos de EBITDA e FFO seriam de 17,0% e 18,2%, respectivamente; a margem EBITDA seria de 73,0%.

Os projetos de desenvolvimento imobiliário seguem evoluindo, no trimestre, no Independência Shopping, foi obtida a aprovação junto à prefeitura de Juiz de Fora, para o lançamento de um empreendimento que terá 345 apartamentos, em mais de 14 mil m² de área privativa, no qual temos uma permuta com o incorporador local: Grupo Diamond.

Além disso, o empreendimento Only by Living, da Cyrela, ao lado do NorteShopping, segue em estágio avançado de obras, com 93% das unidades vendidas, e o empreendimento Now Reserva das Águas, com 3 torres entregues pelo grupo EBM, iniciando o fluxo recorrente de novos clientes ao Shopping Passeio das Águas. Os três projetos contribuíram para o reconhecimento de R\$ 24,1 milhões em receitas com desenvolvimento imobiliário no 1T26.

Nossa plataforma digital segue fortalecendo o relacionamento com os consumidores e ampliando a monetização do negócio. No 1T26, o crescimento de GMV capturado e de sessões entre os 2,3 milhões de membros do programa confirmou o aumento de engajamento, com avanço médio de 16% na recorrência dos clientes nos shoppings com o programa maduro, chegando a 25% em grupos específicos. As receitas da plataforma continuaram crescendo de forma expressiva, com destaque para as soluções de mídia e ativação do Programa de Benefícios, que atraíram anunciantes de diversos segmentos que triplicaram no período.

Recentemente, demos um passo relevante na expansão de nossa estratégia de alocação de capital ao firmar parceria com a Kinea para a criação do Kinea ALLOS Malls FII. A iniciativa cria um veículo que permite a realocação de capital e introduz uma nova vertical de negócios – a gestão de fundos – geradora de receitas recorrentes. Esse é o início de um novo ciclo de crescimento. A estrutura ampliará a flexibilidade para futuras aquisições e otimizará a gestão do portfólio e reforça nossa capacidade de manter o atual nível de remuneração aos acionistas.

Adicionalmente, anunciamos a assinatura de MOUs para transações estratégicas de gestão ativa do portfólio. As operações combinam o desinvestimento integral do Shopping Curitiba, a um cap rate de 9,5%, com a aquisição de 7,3% no Amazonas Shopping — ativo com vendas anuais superiores a R\$ 1 bilhão — a um cap rate de 9,7%, além de uma permuta envolvendo participações adicionais de 7,35% no Shopping Campo Grande e 5,0% no Shopping Villagio Caxias, em troca de participação de 8,56% no Shopping Taboão e R\$ 20 milhões em caixa. Essas transações promovem o rebalanceamento do portfólio e reforçam a disciplina de alocação de capital da Companhia.

Seguimos fazendo gestão de passivos e emitimos um CRI de R\$1 bilhão, abaixo do CDI, em 3 séries com vencimentos em 5, 7 e 10 anos. Em linha com o guidance de remuneração aos acionistas, até maio de 2026, a ALLOS distribuiu R\$ 730 milhões entre dividendos e juros sobre capital próprio.

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

Time ALLOS

¹Indicador considera o portfólio sem o Shopping Tijuca.

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

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 1T26

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. A conciliação dos números financeiros proforma e ex-Tijuca é demonstrada no anexo desse relatório.

Principais Indicadores	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma	1T26 ex-Tijuca / 1T25 Δ% Proforma ex-Tijuca
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	692.418	630.865	9,8%	628.374	10,2%	11,8%
NOI	562.446	559.925	0,5%	557.591	0,9%	4,1%
Margem %	90,8%	93,2%	-240 bps	93,2%	-240 bps	
EBITDA Ajustado	502.225	455.772	10,2%	453.439	10,8%	15,6%
Margem %	72,5%	72,2%	29 bps	72,2%	37 bps	
Lucro Líquido	248.302	254.670	-2,5%	252.337	-1,6%	5,8%
Margem %	35,0%	39,2%	-416 bps	38,9%	-395 bps	
FFO	298.835	274.718	8,8%	272.447	9,7%	18,2%
Margem %	43,7%	44,4%	-69 bps	44,2%	-50 bps	
FFO por ação	0,60	0,48	8,8%	0,54	10,0%	18,6%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear						
Receita Líquida	683.293	618.359	10,5%	615.931	10,9%	12,8%
NOI	553.321	547.419	1,1%	545.149	1,5%	5,1%
Margem %	90,7%	93,1%	-239 bps	93,1%	-239 bps	
EBITDA Ajustado	493.100	443.267	11,2%	440.997	11,8%	17,0%
Margem %	72,2%	71,7%	48 bps	71,6%	57 bps	
Lucro Líquido	239.177	242.165	-2,5%	239.895	-0,3%	8,2%
Margem %	35,0%	39,2%	-416 bps	38,9%	-395 bps	
FFO	298.835	274.718	8,8%	272.447	9,7%	18,2%
Margem %	43,7%	44,4%	-69 bps	44,2%	-50 bps	
FFO por ação	0,60	0,55	9,1%	0,54	10,0%	18,6%
Total de ações ex-ações em tesouraria	499.179.829	500.755.938	-	500.755.938	-0,3%	
Total de ações	504.190.947	542.936.909	-	542.936.909	-7,1%	
(-) Total de ações em tesouraria	(5.011.118)	(42.180.971)	-	(42.180.971)	-88,1%	

Principais Indicadores	1T26	1T25	1T26/1T25 Δ%	1T26 ex-Tijuca	1T25 ex-Tijuca	1T26 ex-Tijuca/ 1T25 Δ% ex-Tijuca
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @100% (R\$ mil) ¹	9.462	9.033	4,7%	9.323	8.746	6,6%
Vendas Totais @Proforma (R\$ mil) ¹	6.107	5.853	4,3%	5.982	5.594	6,9%
Vendas/m² (R\$)	1.846	1.773	4,1%	1.843	1.742	5,8%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	1.846	1.772	4,2%	1.843	1.742	5,8%
SSS (% vendas mesmas lojas)	3,8%	2,4%	136 bps	5,0%	2,5%	246 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	3,1%	5,0%	-187 bps	5,5%	5,0%	56 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	11,1%	11,2%	-10 bps	11,0%	11,1%	-11 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	3,6%	2,7%	84 bps	2,8%	2,8%	8 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,2%	96,8%	-62 bps	96,3%	96,8%	-46 bps
ABL Total Final (m²)	1.931.700	1.930.698	0,1%	-	-	-
ABL Própria Final (m²)	1.262.098	1.254.323	0,6%	-	-	-

¹Desconsidera Araguaia Shopping, Rio Design Leblon e Brasília Shopping

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO FINANCEIRO



RECEITAS

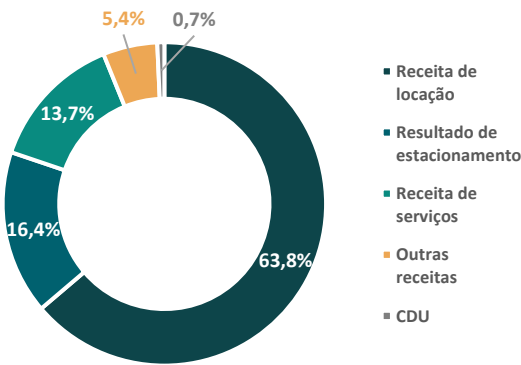
No primeiro trimestre de 2026, a ALLOS registrou receita líquida de R\$ 683,3 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 1T25 (+12,8% ex-Tijuca), impulsionada principalmente pelas verticais de desenvolvimento imobiliário e de mídia. A receita de locação totalizou R\$ 468,5 milhões no período, o que representa uma evolução de 1,7% (+4,0% ex-Tijuca), mesmo em um cenário de IGP-DI negativo no trimestre.

O resultado de estacionamento foi de R\$ 120,5 milhões no 1T26, crescimento de 3,7% (+5,9% ex-Tijuca) em relação ao ano anterior, impulsionado pelo aumento do ticket e pelo fluxo de pagantes.

As receitas de serviços somaram R\$ 100,4 milhões no trimestre, um aumento de 26,9% em relação ao ano anterior, impulsionadas pelas receitas de mídia, que estão sendo uma avenida importante de crescimento, especialmente a partir de julho de 2025, quando iniciou as operações em aeroportos.

Por fim, a linha de outras receitas — que inclui as receitas de incorporação imobiliária, caracterizadas por um reconhecimento não linear — foi impulsionada por receitas de desenvolvimento imobiliário no Independência Shopping, no NorteShopping e no Shopping Passeio das Águas. Neste último, foram entregues 3 torres no condomínio Now Reserva das Águas, iniciando o fluxo recorrente de novos clientes ao Shopping. As unidades foram comercializadas, em média, por um preço 35% maior que o preço mínimo garantido.

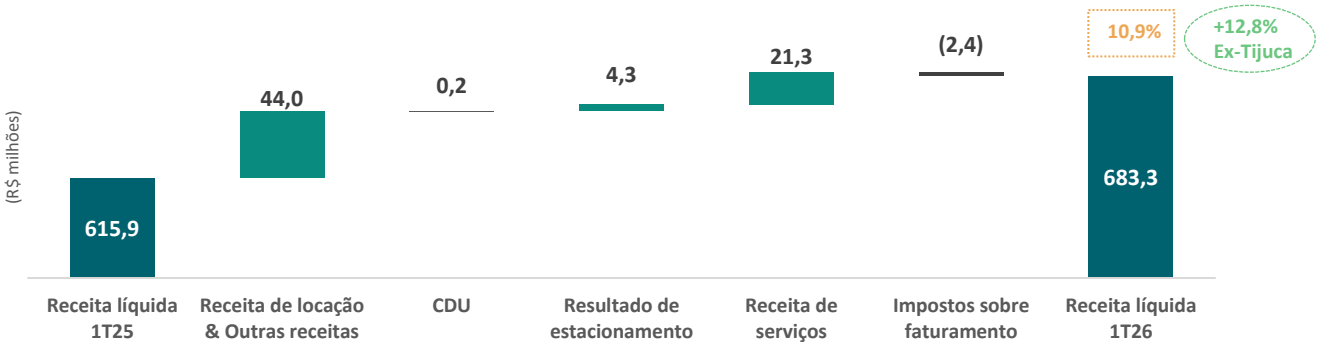
Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma	1T26 ex-Tijuca/ 1T25 Δ% Proforma ex-Tijuca
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita de locação	468.515	462.542	1,3%	460.525	1,7%	4,0%
CDU	5.160	4.971	3,8%	4.954	4,1%	4,9%
Resultado de estacionamento	120.452	116.534	3,4%	116.159	3,7%	5,9%
Outras receitas¹	39.950	3.945	n/a	3.925	n/a	n/a
Receita de serviços	100.427	79.155	26,9%	79.155	26,9%	26,9%
Ajuste aluguel linear	9.125	12.505	-27,0%	12.442	-26,7%	-41,2%
Impostos sobre faturamento	(51.211)	(48.787)	5,0%	(48.787)	5,0%	5,0%
Receita Líquida	692.418	630.865	9,8%	628.374	10,2%	11,8%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	683.293	618.359	10,5%	615.931	10,9%	12,8%

¹inclui incorporações imobiliárias e novos negócios

Evolução da Receita Líquida

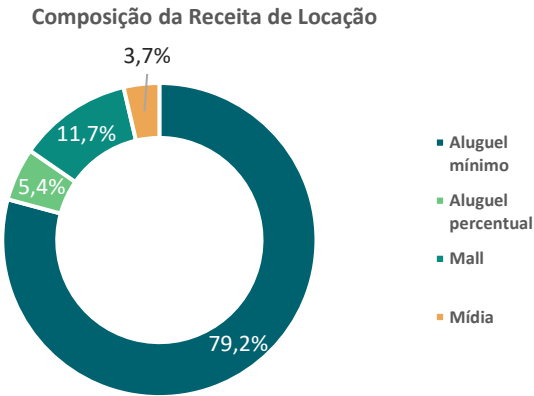


Comentário do Desempenho

RECEITA DE LOCAÇÃO

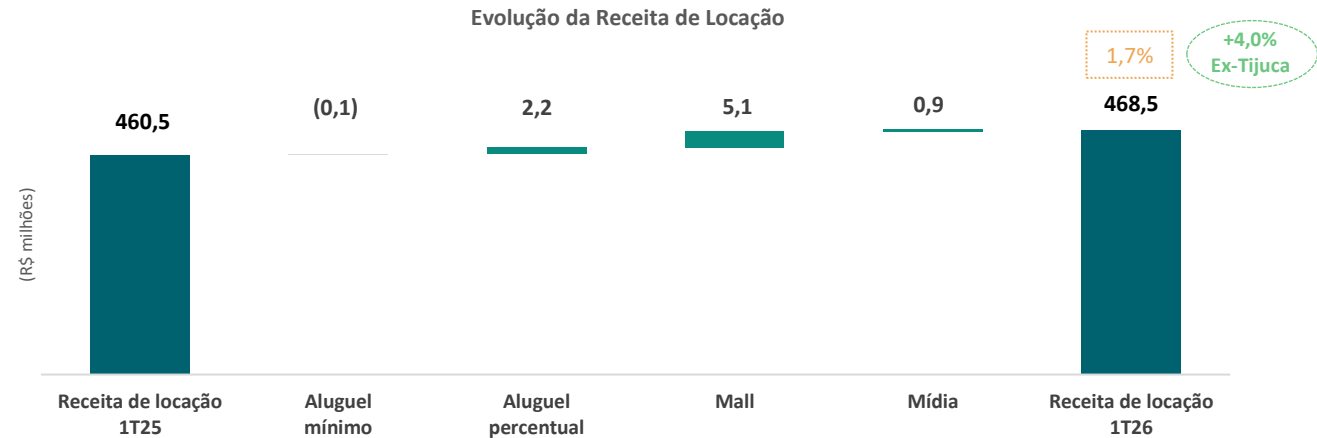
A receita de locação atingiu R\$ 468,5 milhões no trimestre, um aumento de 1,7% (+4,0% ex-Tijuca) em relação ao 1T25.

No 1T26, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$ 371 milhões, em linha com o 1T25 (+2,2% ex-Tijuca). Adicionalmente, o aluguel percentual no 1T26 foi de R\$ 25,5 milhões, crescimento de 9,3% (+13,9% ex-Tijuca), refletindo o forte desempenho em vendas dos lojistas.



O indicador de SSR atingiu 3,1% no trimestre (+5,5% ex-Tijuca), evidência de que a ALLOS vem aproveitando oportunidades de crescimento em custo de ocupação, obtendo ganhos reais nas renovações dos contratos.

Por mais um trimestre, destaca-se a consistência da trajetória de crescimento em aluguel de espaços para mídia, que totalizou R\$ 17,2 milhões no 1T26, um avanço de 5,3% (+9,1% Ex-Tijuca) em relação ao mesmo período de 2025.



NOI

No 1T26, o NOI da ALLOS alcançou R\$ 553,3 milhões, crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior (+5,1% Ex-Tijuca). Parte relevante do aumento de custos operacionais dos shoppings e provisões está relacionada ao evento pontual no Shopping Tijuca, que impactou o bom resultado do restante do portfólio de shoppings da Companhia.

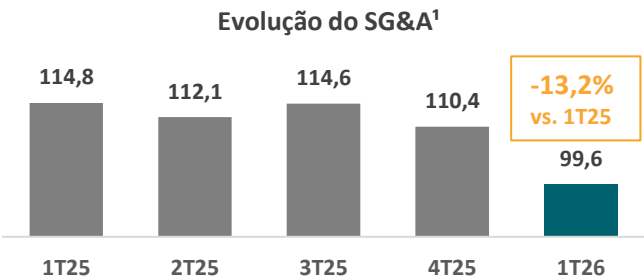
NOI	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma	1T26 ex-Tijuca/ 1T25 Δ% Proforma ex-Tijuca
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita de locação	468.515	462.542	1,3%	460.525	1,7%	4,0%
Ajuste aluguel linear	9.125	12.505	-27,0%	12.442	-26,7%	-41,2%
CDU	5.160	4.971	3,8%	4.954	4,1%	4,9%
Outras receitas	15.868	3.945	n/a	3.925	n/a	n/a
Resultado de estacionamento	120.452	116.534	3,4%	116.159	3,7%	5,9%
Resultado Operacional	619.119	600.497	3,1%	598.006	3,5%	4,9%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(38.460)	(28.353)	35,6%	(28.242)	36,2%	9,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(18.213)	(12.219)	49,0%	(12.172)	49,6%	28,4%
(=) NOI	562.446	559.925	0,5%	557.591	0,9%	4,1%
Margem NOI	90,8%	93,2%	-240 bps	93,2%	-240 bps	-
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	553.321	547.419	1,1%	545.149	1,5%	5,1%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	90,7%	93,1%	-239 bps	93,1%	-239 bps	-

Comentário do Desempenho

EBITDA AJUSTADO

No primeiro trimestre de 2026, o EBITDA atingiu R\$ 493,1 milhões, crescimento de 11,8% em relação ao 1T25 (+17,0% ex- Tijuca). A margem EBITDA foi de 72,2%, um avanço de 57 bps no mesmo período comparativo, refletindo a forte performance operacional e a redução das despesas de vendas, gerais e administrativas.

As despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) totalizaram R\$ 99,6 milhões no 1T26, uma redução de 13,2% em relação ao 1T25, resultado do programa de eficiência organizacional implementado desde o 3T25. Os impactos financeiros ao longo dos últimos trimestres podem ser observados no gráfico ao lado.



PROJETO SIMPLIFICA ALLOS

Após concluir a integração de sistemas, operações e portfólio no fim de 2025 — garantindo uma base sólida, crescimento consistente e forte posição financeira — a ALLOS foca em sua simplificação. O objetivo é reduzir burocracias, otimizar processos e aumentar a eficiência. Um programa com diversas iniciativas está em andamento, com ajustes organizacionais e revisões de processos que contribuiram para a redução as despesas do 1T26 de forma mais relevante, conforme indicado nos trimestres passados, preservando a cultura ALLOS e a execução operacional de excelência.

As receitas/despesas não recorrentes referem-se majoritariamente ao acordo para recebimento de valores devidos por ex-sócio (R\$ 52,4 milhões).

EBITDA	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma	1T26 ex-Tijuca/ 1T25 Δ% Proforma ex-Tijuca
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	553.321	547.419	1,1%	545.149	1,5%	5,1%
(-) Impostos sobre faturamento	(51.211)	(48.787)	5,0%	(48.787)	5,0%	5,0%
(+) Receita líquida de serviços	70.288	62.678	12,1%	62.678	12,1%	12,1%
(+) Incorporação imobiliária	24.083	-	n/a	-	n/a	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(3.742)	(3.287)	13,8%	(3.287)	13,8%	13,8%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(99.640)	(114.757)	-13,2%	(114.757)	-13,2%	-13,2%
(-) Incentivo de longo prazo	(7.636)	(7.727)	-1,2%	(7.727)	-1,2%	-1,2%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(92.003)	(107.030)	-14,0%	(107.030)	-14,0%	-14,0%
(=) EBITDA Ajustado	502.225	455.772	10,2%	453.439	10,8%	15,6%
Margem EBITDA ajustado	72,5%	72,2%	29 bps	72,2%	37 bps	-
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	493.100	443.267	11,2%	440.997	11,8%	17,0%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,2%	71,7%	48 bps	71,6%	57 bps	-

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T26, as receitas financeiras foram impactadas pelo maior pagamento de dividendos, que implicou em um menor saldo médio de caixa. As despesas financeiras reduziram em 4,8% em relação ao 1T25, reflexo da estratégia de gestão de passivos que culminaram com a redução do custo médio da dívida, com alongamento do prazo das dívidas.

Resultado Financeiro	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	90.757	112.860	-19,6%	112.860	-19,6%
Receita Financeira	95.773	120.264	-20,4%	120.264	-20,4%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(5.016)	(7.404)	-32,2%	(7.404)	-32,2%
Despesas Financeiras	(228.267)	(239.730)	-4,8%	(239.730)	-4,8%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(212.657)	(209.974)	1,3%	(209.974)	1,3%
Custo de Estruturação	(4.976)	(8.618)	-42,3%	(8.618)	-42,3%
Outras Despesas Financeiras	(10.634)	(21.139)	-49,7%	(21.139)	-49,7%
SWAP (Valor Justo)	(46.680)	6.005	n/a	6.005	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(184.190)	(120.865)	52,4%	(120.865)	52,4%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	1.033	365	n/a	365	n/a
Resultado Financeiro	(183.157)	(120.500)	52,0%	(120.500)	52,0%

FFO

No 1T26, o FFO totalizou R\$ 298,8 milhões, crescimento de 9,7% (+18,2% ex-Tijuca) em relação ao 1T25, impulsionado pela forte performance operacional e por despesas financeiras estáveis, mesmo em um ambiente de juros mais elevados. As receitas financeiras foram afetadas pelo maior pagamento de dividendos. Além disso, houve um descasamento temporal nos impostos correntes no 1T25 referentes aos ganhos nas vendas de participação em shoppings.

Funds from Operations - FFO	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma	1T26 ex-Tijuca/ 1T25 Δ% Proforma ex-Tijuca
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
EBITDA Ajustado	502.225	455.772	10,2%	453.439	10,8%	15,6%
(+) Receitas financeiras	90.757	112.860	-19,6%	112.860	-19,6%	-19,6%
(-) Despesas financeiras	(228.267)	(239.730)	-4,8%	(239.730)	-4,8%	-4,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(56.755)	(41.680)	36,2%	(41.680)	36,2%	36,2%
(+) Ajuste aluguel linear	(9.125)	(12.505)	-27,0%	(12.442)	-26,7%	-41,3%
(=) FFO	298.835	274.718	8,8%	272.447	9,7%	18,2%
Margem FFO %	43,7%	44,4%	-69 bps	44,2%	-50 bps	-
FFO por ação	0,60	0,55	9,1%	0,54	10,0%	18,6%



Shopping Villa Lobos

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

Comentário do Desempenho

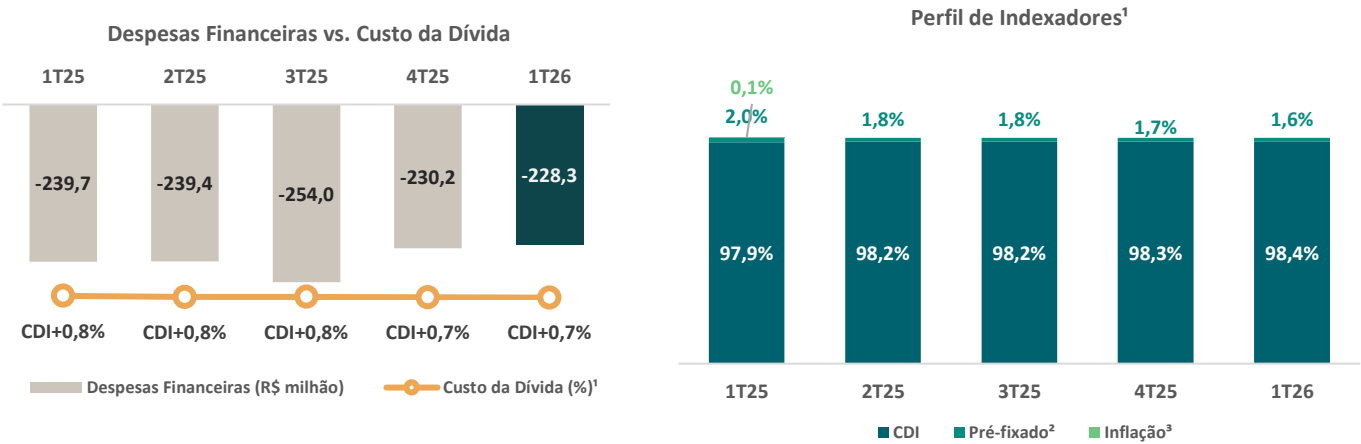
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de CDI + 0,72% (versus CDI + 0,8% no 1T25). O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 1T26, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x. Seguimos avançando na gestão de passivos, com a emissão de R\$ 1 bilhão em CRI — a um custo médio ponderado de 97,8% do CDI e estruturada em três séries, com vencimentos de 5, 7 e 10 anos —, integralizada em abril de 2026.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	258.964	5.556.680	5.815.644
Obrigação para compra de ativos	3.384	14.795	18.179
Instrumentos financeiros derivativos	-	183.676	183.676
Dívida Bruta	262.347	5.755.151	6.017.498
Caixa e aplicações financeiras	(2.159.121)	(164.073)	(2.323.194)
Dívida Líquida	(1.896.774)	5.591.078	3.694.304

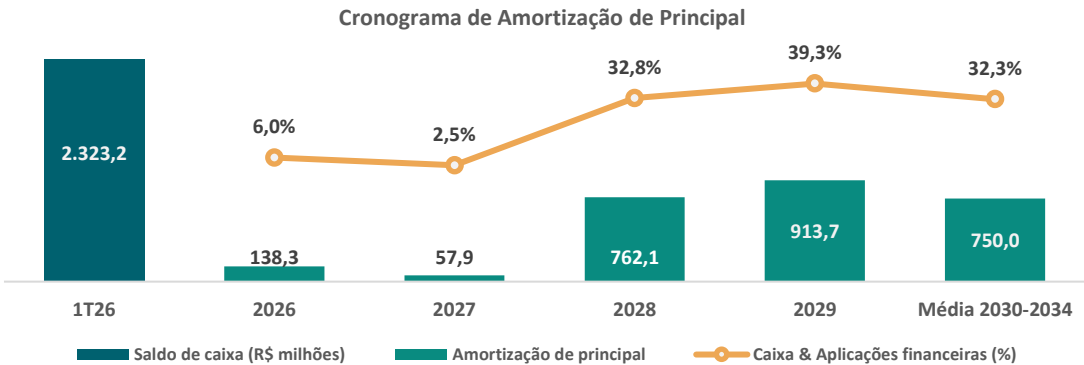
Ao final de março de 2026, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 98,4%.

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



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

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



Comentário do Desempenho

No primeiro trimestre de 2026, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$65,5 milhões distribuídos conforme a seguir:

(i) R\$13,2 milhões investidos em expansões e redesevolvimentos. Neste grupo incluem os projetos com retorno direto atribuídos e que visam expandir ABL, ampliar market share e/ou ampliar dominância do portfolio. Os investimentos neste grupo foram, majoritariamente, no Shopping Recife, Shopping Villa Lobos, Goiânia Shopping, Shopping Tijuca, Parque Dom Pedro, Center Uberlândia e Shopping Campo Grande. (vide detalhes dos projetos nos anexos deste relatório).

EXPANSÃO/REDESENVOLVIMENTO

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

Goiânia Shopping

Shopping Recife

Shopping Tijuca

Shopping Center Uberlândia

Parque Dom Pedro

Shopping Villa Lobos

Shopping Campo Grande

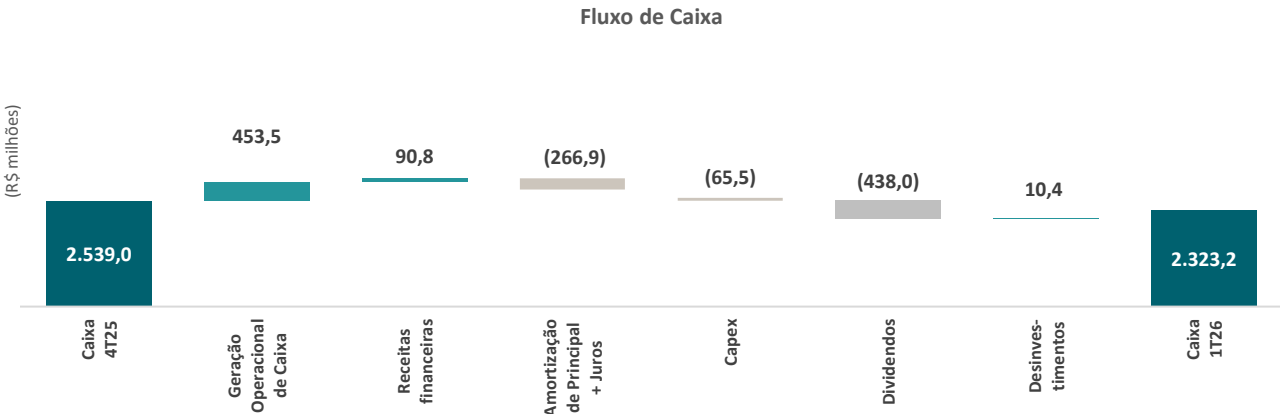
(ii) R\$23,2 milhões investidos em revitalizações, que corresponderam a 4,2% do NOI do 1T26.

(iii) R\$25,5 milhões em imobilizado e intangível. Conforme mencionado anteriormente, são esperadas reduções significativas nessa linha nos próximos anos, uma vez que o projeto de unificação do ERP da Companhia foi concluído.

Capex Realizado	1T26
Informações Financeiras Gerenciais	
Manutenção / Revitalização	23.240
Expansões/Redesevolvimento	13.233
Imobilizado & Intangível	25.468
Outros	3.586
Total	65.526
Total ex-Aquisições	65.526

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$453,5 milhões no primeiro trimestre 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) Capex; e iv) recebimentos pelos desinvestimentos;



Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2026, as vendas totais seguiram sua trajetória ascendente, atingindo R\$ 9,5 bilhões. Um crescimento de 4,3% em relação ao 1T25. Ex-Tijuca, as vendas totais cresceram 6,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas/m² alcançaram R\$ 1.846 no total, com variação positiva de 3,8% e 5,5% ex-Tijuca, em relação ao 1T25.

O indicador de “vendas mesmas lojas” (SSS) foi de 3,8% no trimestre, com destaque para o segmento de alimentação, conveniência, serviços e lazer, e acessórios, itens de beleza e joalherias. Excluindo o efeito do Shopping Tijuca, o SSS foi de 5,0%.

SSS% por Segmento	1T26	1T26 ex-tijuca
Informações Financeiras Gerenciais		
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	4,0%	5,4%
Alimentação	6,1%	7,9%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	5,0%	6,0%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	2,8%	3,8%
Roupas e Calçados	2,5%	3,5%
Total	3,8%	5,0%

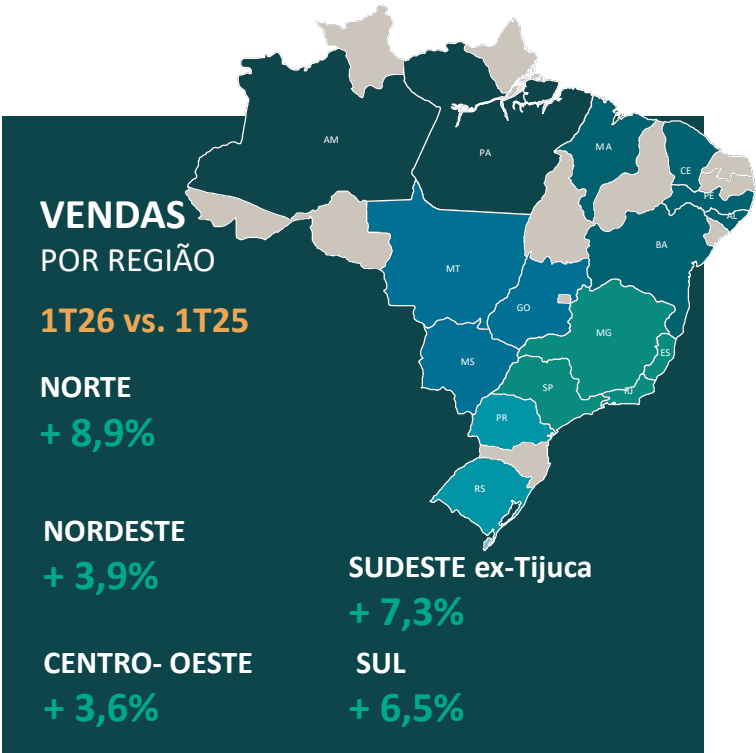
DESEMPENHO POR REGIÃO

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

No primeiro trimestre de 2026, mais uma vez, a região Norte destaca-se com crescimento de 8,9% na comparação com o 1T25, seguida pela região Sudeste, que avançou 7,3%.

As demais regiões também mantiveram um ritmo consistente de vendas no primeiro trimestre de 2026.

Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Grande Rio (+20,0%), Franca Shopping (+18,7%), Shopping Bangu (16,3%), Shopping Taboão (14,7%), Manauara Shopping (11,6%).

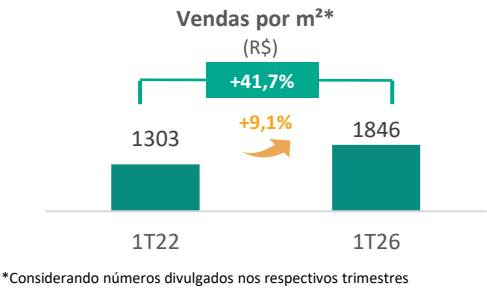


DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e Multiuso
Produtos Digitais
Sustentabilidade
Portfólio
Anexos

Comentário do Desempenho

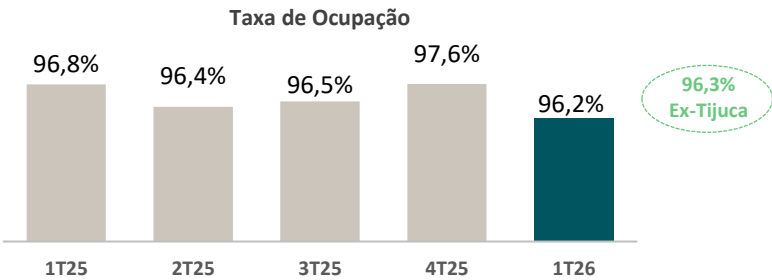
VENDAS/M²

As vendas/m² no 1T26 atingiram R\$ 1.846, um aumento de 3,8% 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 41,7%, o que representa um CAGR de 9,1%, bem acima da inflação do período.



TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

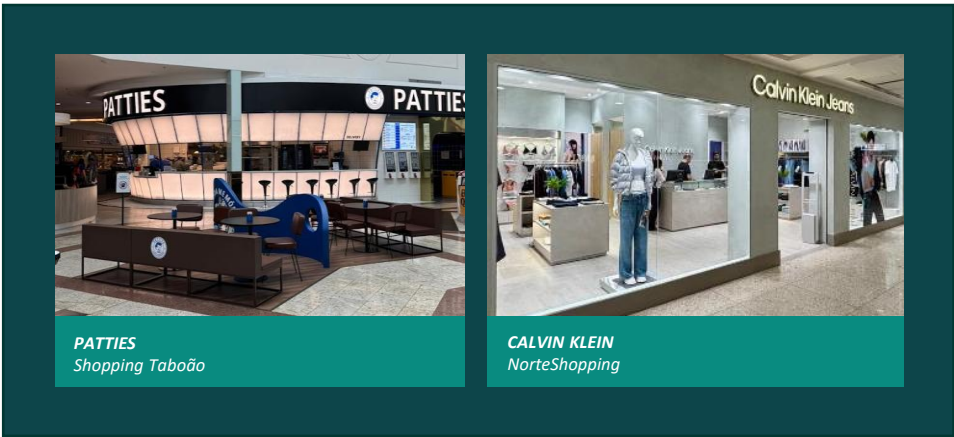
Considerando a sazonalidade usual de início de ano, a ALLOS encerrou o primeiro trimestre de 2026 com taxa de ocupação de 96,2%.



No 1T26 foram assinados 140 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 13,4 mil m² em ABL.

Entre os destaques de inaugurações recentes estão: a primeira loja da hamburgueria Patties em shopping, no Shopping Taboão; Lupo e Calvin Klein no NorteShopping; Oficina Reserva no Shopping Uberlândia; e Lindt no Manauara Shopping.

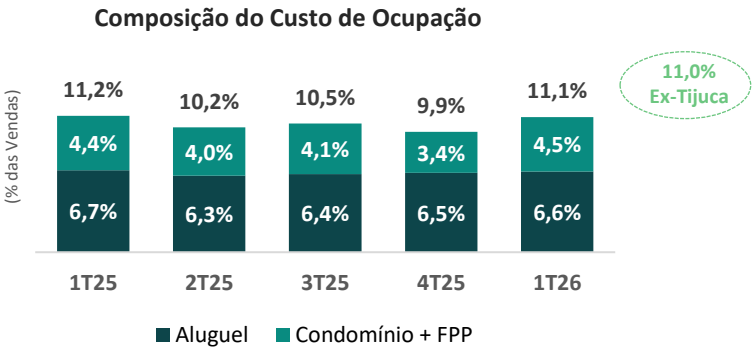
Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: Decathlon no NorteShopping, Nike e Sephora no Parque Dom Pedro Shopping, Adidas no Shopping Piracicaba e Olive Garden no Shopping Tamboré.



Comentário do Desempenho

CUSTO DE OCUPAÇÃO

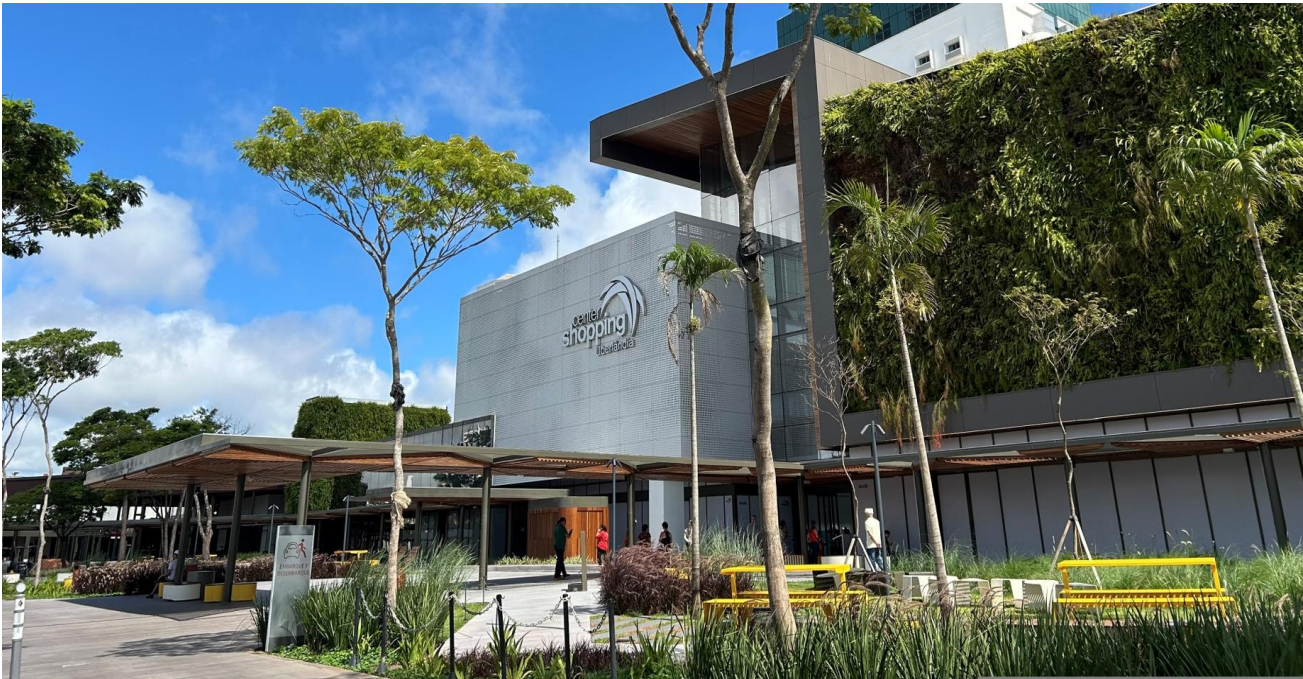
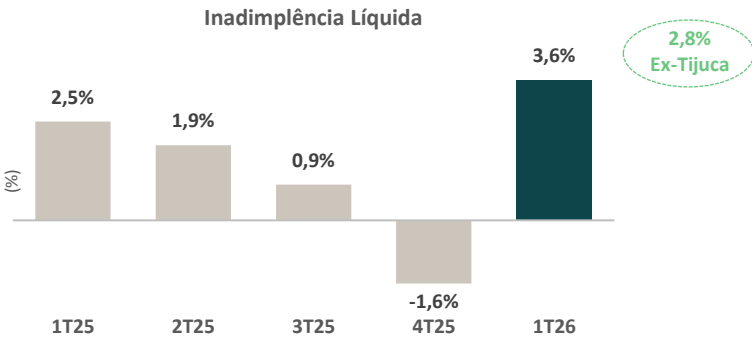
No primeiro trimestre de 2026, o custo de ocupação¹ foi de 11,1%, em linha com o mesmo período do ano anterior. As despesas de aluguel representaram 6,6%, enquanto os encargos comuns e as despesas com o fundo de promoção (FPP) representaram 4,5% do custo total.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 1T26, a inadimplência líquida foi de 3,6% (2,8% ex-Tijuca).



Center Shopping Uberlândia

Comentário do Desempenho

MÍDIA



HELLOO

No primeiro trimestre de 2026, a Helloo consolidou um marco decisivo em sua estratégia de atuação multiplataforma, evoluindo para um modelo de vendas 100% unificado. Desde janeiro, a totalidade da força comercial passou a ofertar de forma integrada o portfólio completo da companhia, que hoje apresenta uma capilaridade sem precedentes no mercado de mídia. Este ecossistema chega a marca de 114 shoppings (entre ativos próprios e parceiros), uma rede residencial robusta com 6 mil condomínios e mais de 14 mil telas digitais, além de painéis externos ao shopping.

Complementando essa jornada de impacto, a Helloo integrou com sucesso os 5 primeiros ativos – total de 17 aeroportos - da AENA e assumiu a comercialização estratégica do programa de fidelidade dos 46 shoppings da rede Allos. Este movimento transforma o programa de benefícios em um poderoso canal de mídia e conversão, permitindo que a marca acompanhe a jornada de consumo em diferentes momentos do seu cotidiano — do domicílio ao embarque, passando pelo entretenimento e consumo.

Todo esse avanço está ancorado no reposicionamento de marca sob o conceito *“Helloo conecta com o que importa”*. Esta diretriz estratégica reforça o compromisso da companhia com a qualidade do tempo de exposição e a assertividade do impacto nos ambientes onde a audiência está mais receptiva. Com essa estrutura, a Helloo reafirma seu papel fundamental na geração de receitas não imobiliárias para a Allos, conectando marcas e consumidores por meio de um inventário de alta performance e grande relevância contextual.

NOVOS CLIENTES

Seguindo as bases do 4T25, a helloo conquistou a média de 16% novos clientes em Shopping e 14% novos clientes para as telas residenciais e em aeroportos já apresenta resultados de vendas cross sell de clientes provenientes de shopping e que hoje atuam em aeroportos como C6 Bank, Volkswagen, RedBallon e Marata Alimentos.

NOVO PAINEL ICÔNICO SHOPPING LEBLON

A helloo, inaugura um novo formato icônico de mídia no Shopping Leblon, no Rio de Janeiro. Instalado na fachada interna do empreendimento, o painel ocupa toda a extensão do espaço, criando uma presença visual de grande impacto e reforçando a proposta de experiências imersivas da companhia.

O projeto arquitetônico foi concebido pelo escritório Índio da Costa, referência em projetos urbanos e arquitetônicos. O painel conta com mais de 110 m² de LED de alta resolução e é composto por mais de 470 placas, formando uma superfície contínua, precisa e de forte impacto visual. A escala e a qualidade técnica do projeto transformam a arquitetura do shopping em uma vitrine contemporânea de comunicação. O painel também é visível externamente, já que a fachada do Shopping Leblon é inteiramente envidraçada e elevando o padrão da mídia indoor premium.



Para marcar a inauguração do formato, o projeto nasce integrado ao Patrocínio do Banco BTG que passa a oferecer aos clientes do banco e do shopping, os principais serviços de conveniência e exclusividades, como naming rights do vallet de estacionamento, patrocínio de datas e ativação da base de clientes do programa de benefícios, além de presença da marca nas telas com um público altamente qualificado durante todo ano.

A iniciativa marca uma estratégia robusta para a aquisição de novos clientes para os cartões BTG por meio de presença de atuação já integrada ao dia a dia do empreendimento. O BTG reforça, por meio dessa parceria, seu compromisso em estar presente em experiências que dialogam com o estilo de vida do público, ampliando pontos de contato e fortalecendo relações em ambientes que valorizam conveniência, sofisticação, proximidade e experiência.

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

Comentário do Desempenho

MÍDIA

PATROCÍNIO WEBMOTORS ELETROPOSTOS KARG

Em 2025, a ALLOS anunciou a criação de sua empresa de eletropostos para carregamento de veículos elétricos, que serão instalados em shoppings do grupo em todo o Brasil.

A helloo desenvolveu um projeto comercial para este importante ativo e já conta com o patrocínio da Webmotors para o Shopping Villa Lobos no espaço. Este projeto viabiliza a presença da marca neste tipo de prestação de serviço, marcado pela aceleração da mobilidade elétrica e pela busca por experiências cada vez mais conectadas com o consumidor.



HELLOO,NEOOH ASSUMEM 100% DA MÍDIA DO AEROPORTO DE CONGONHAS

Consórcio consolida operação no principal aeroporto de negócios da América Latina e inicia nova fase de inovação e transformação digital.

Avançando no processo iniciado há nove meses, quando foi declarado vencedor da concorrência realizada pela Aena Brasil para a exploração de mídia OOH em seus 17 aeroportos no país, o consórcio formado por NEOOH e helloo assume, a partir deste mês de abril, o controle integral da gestão e comercialização de 100% da mídia do Aeroporto de Congonhas, em São Paulo.

A consolidação do período pós-transição já começa a gerar resultados concretos para o mercado. A partir de abril, o consórcio passa a oferecer novidades importantes em seu portfólio, incluindo cotas de patrocínio para o Túnel Imersivo do Desembarque de Congonhas, ampliando as oportunidades de visibilidade para as marcas.

Além disso, será lançado um novo circuito de embarque, integrando telas posicionadas nos momentos de pré-check-in e raio-x, e novos produtos passam a compor o ecossistema de mídia do aeroporto. Entre eles, destaca-se o Cubo Digital de Desembarque, que integra o circuito de experiência e permite a exibição de conteúdos tridimensionais, promovendo impactos ainda mais imersivos e inovadores para o público.

O contrato com a Aena Brasil tem prazo inicial de 10 anos e prevê uma ampla modernização do ecossistema de mídia no aeroporto. Entre os principais avanços estão a implantação de novos formatos de Out of Home, o uso de sensores para mensuração de audiência em tempo real e a criação de espaços dedicados a ativações de marca, experiências imersivas e ambientes premium conectados.

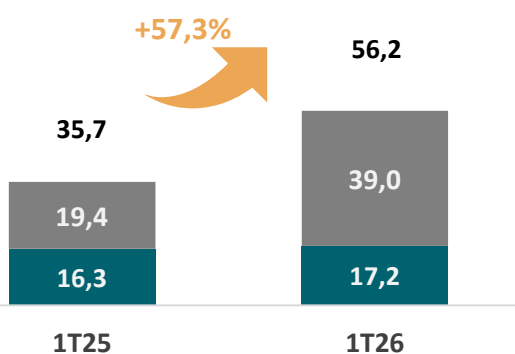
HELLOO LIVE CRIA ESPAÇO SENSORIAL EM PARCERIA COM JOHNSON'S BABY

A helloo em parceria com a Johnson's baby, Omnicom Media e Agência Talent lançam um espaço sensorial dedicado a campanha institucional da marca para o lançamento dos mascotes chuás no shopping Eldorado.

A ação conta com ampla divulgação em toda rede helloo em shoppings e home e um espaço customizado para a marca com uma ativação sensorial que convida o público a vivenciar o cuidado de maneira próxima, afetiva e memorável. Ao integrar ambiente, fluxo e interação, a ação fortalece a relação com as famílias e reforça o papel da experiência como diferencial competitivo no varejo.

Receita de Mídia

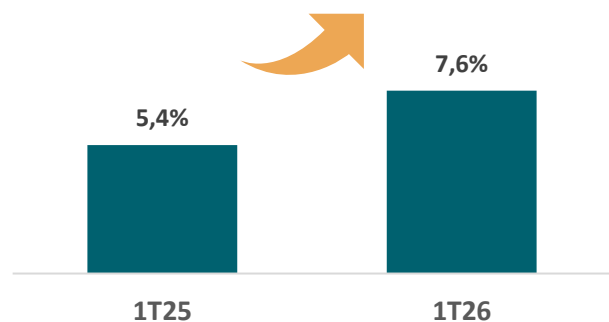
(R\$ Milhões)



■ Mídia | Locação ■ Mídia | Serviços

Mídia como % da receita bruta

+ 220 bps



Comentário do Desempenho

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PORTFÓLIO – PLATAFORMA ESCALÁVEL DE GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T26, a ALLOS seguiu consolidando o multiúso como um vetor estrutural de geração de caixa, baseado na monetização de terrenos próprios, por meio de masterplans estruturados no modelo asset light, com execução disciplinada e retornos consistentemente acima das premissas originais.

O pipeline contratado totaliza 72 torres, sendo 8 entregues e 64 em desenvolvimento, somando mais de 740 mil m² de área privativa, com geração estimada de R\$ 539 milhões de caixa (@Share ALLOS), entre 2026 e 2036, sem necessidade relevante de alocação de capital. Os projetos têm potencial de adicionar mais de 40 mil pessoas aos entornos dos ativos, impulsionando fluxo qualificado e o crescimento sustentável das operações de shopping.

MULTIÚSO – EXECUÇÃO E PERFORMANCE COMERCIAL

A execução dos projetos segue validando a capacidade da Companhia de capturar valor na monetização de terrenos, com forte performance comercial e preços consistentemente acima do Preço Mínimo Garantido (PMG).

Em Goiânia, no complexo do Shopping Passeio das Águas, foram entregues pela EBM as três torres do Now Reserva das Águas, iniciando a ativação de fluxo recorrente no entorno imediato do shopping, com novos residentes. As unidades foram comercializadas, em média, 35% acima do PMG. Em paralelo, o Now Alameda das Águas segue com forte desempenho comercial, com mais de 65% das unidades vendidas e com preços médios 33% acima do PMG.

No Rio de Janeiro, ao lado do NorteShopping, o empreendimento Only by Living, desenvolvido pela RJZ Cyrela, segue em estágio avançado de obras, com 93% das unidades vendidas e preços médios 42% acima do PMG, gerando resultado incremental relevante para os parceiros e para a ALLOS.



Shopping Passeio das Águas



NorteShopping

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO



NOVOS NEGÓCIOS – SAÚDE E INOVAÇÃO

A Companhia avançou também na monetização de terrenos, com a assinatura de contrato para venda de área localizada na Av. Ayrton Senna, na Barra da Tijuca (RJ), destinada ao desenvolvimento do primeiro Centro de Protonterapia do Brasil.

O projeto será liderado pela Fundação Severino Sombra (FUSVE), em parceria com a empresa belga Ion Beam Applications (IBA), líder global em soluções no tratamento oncológico.

A operação está alinhada à estratégia de monetização disciplinada de terrenos, com captura de valor e sem necessidade de alocação de capital, ao passo em que associa a ALLOS a um projeto de alta relevância institucional e tecnológica.

INDEPENDÊNCIA SHOPPING – PROJETO APROVADO

Em Juiz de Fora, no Independência Shopping, o parceiro Grupo Diamond obteve a aprovação do projeto junto à Prefeitura, permitindo a lavratura da Escritura Definitiva, o reconhecimento contábil da operação pela ALLOS e o avanço para a fase de lançamento. O empreendimento contará com 345 apartamentos, em mais de 14 mil m² de área privativa, reforçando a capacidade de execução e geração de valor do portfólio existente.



PIPELINE MULTIÚSO – VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Shoppings	Estado	Torres Multiuso				Área Privativa Multiuso (m²)
		Em Aprovação	Em Construção/ Lançamento	Entregue	Total Assinado	Total Disponível
Parque Shopping Maceió	AL	2	8	4	14	18.416
Shopping da Bahia	BA	5	-	-	5	23.060
Catuai Shopping Londrina	PR	6	-	-	6	67.419
Norteshopping	RJ	-	5	-	5	65.783
Passeio das Águas Shopping	GO	-	3	3	6	332.120
Franca Shopping	SP	3	-	-	3	56.460
Shopping Tamboré	SP	2	-	-	2	24.300
Shopping Recife	PE	2	1	-	3	35.000
Shopping Piracicaba	SP	3	-	-	3	21.352
Parque Dom Pedro	SP	2	-	-	2	319.310
Independência Shopping	MG	1	1	-	2	-
São Bernardo Plaza Shopping	SP	3	-	-	3	43.050
Shopping Estação Cuiabá	MT	2	-	-	2	13.200
Outros Shoppings do Portfólio						648.725
Subtotal	-	31	18	7	56	1.668.195
Terrenos independentes	-	3	12	1	16	68.000
Total Portfólio	-	34	30	8	72	1.736.195

Comentário do Desempenho

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

DESTAQUES

INSCRIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

EXPANSÕES E REDESENVOLVIMENTO
GERAÇÃO DE VALOR EM ATIVOS CONSOLIDADOS

No 1T26, a ALLOS avançou na estratégia de aumento de produtividade do portfólio por meio de intervenções e redesenvolvimentos sem acréscimo relevante de área construída, com execução ágil, baixo consumo de capital e foco na captura de valor em ativos já consolidados.

Essa abordagem permite à Companhia extrair valor adicional do portfólio existente por meio da requalificação de áreas, melhoria do mix comercial e elevação da eficiência operacional, com impactos diretos em vendas, receitas e rentabilidade.

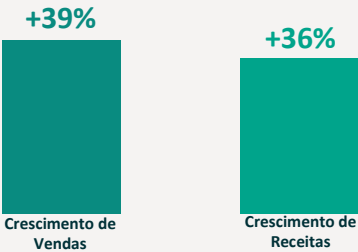
SHOPPING PARQUE DOM PEDRO | CASE DE SUCESSO

O Parque Dom Pedro Shopping é um excelente exemplo da estratégia de redesenvolvimento da ALLOS, evidenciando a capacidade de **transformar ativos consolidados** em plataformas de maior **produtividade e geração de valor**.

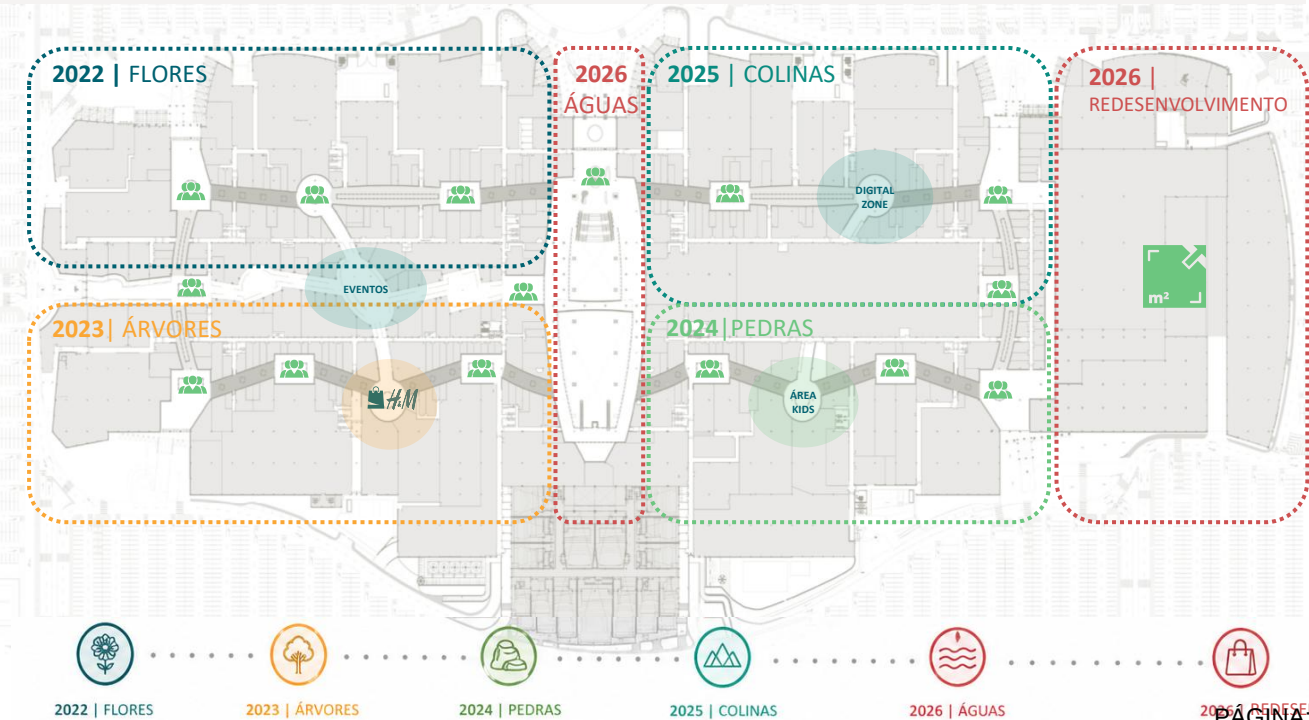
Desde 2022, o empreendimento vem passando por um ciclo contínuo de requalificação, com intervenções estruturadas em etapas de rápida execução. As melhorias combinam qualificação **de ambiência, conforto e integração com áreas verdes**, criando espaços mais atrativos e **elevando o tempo de permanência dos clientes**.

Até o momento, aproximadamente **26 mil m² já foram requalificados**, com impacto direto na **melhoria do mix**, refletida na inauguração da **primeira loja full da H&M no Brasil**, e no aumento da performance operacional.

Como resultado, o ativo registrou crescimento de aproximadamente **+39% em vendas** e **+36% em receitas** na comparação entre o 1T26 e o 1T22, superando de forma consistente a inflação acumulada no período (**20,3%**) e evidenciando a captura de valor real, além da efetividade da estratégia de requalificação implementada).



Variação 1T26 vs. 1T22



Comentário do Desempenho

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

DESTAQUES

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

PRODUTOS DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

ANEXOS

EXPANSÕES E REDESENVOLVIMENTO
GERAÇÃO DE VALOR EM ATIVOS CONSOLIDADOS

SETOR FLORES 2022



antes

depois



SETOR ÁRVORES 2023



antes

depois



SETOR PEDRAS 2024



antes

depois



SETOR COLINAS 2025



antes

depois



Comentário do Desempenho

DESENVOLVIMENTO E MULTIÚSO

EXPANSÕES E REDESENVOLVIMENTO GERAÇÃO DE VALOR EM ATIVOS CONSOLIDADOS

INOVAÇÃO E MONETIZAÇÃO | DIGITAL ZONE

A receita de mídia do ativo já vem apresentando forte crescimento, **com alta de mais de 100% no comparativo entre o 1T26 e o 1T25**, reforçando o potencial dessa frente como vetor relevante de geração de valor.

Diante desse desempenho, a ALLOS inaugurou no 1T26 a Digital Zone no Parque Dom Pedro como parte da estratégia de redesenvolvimento do ativo, com o objetivo de **potencializar ainda mais essa avenida de receita e criar novas oportunidades de monetização**.

A iniciativa transformou uma área anteriormente de menor atratividade em um **novo polo de experiência e conexão, integrando conteúdo digital, ativações de marcas e eventos em um ambiente imersivo de alta interação**.

Além de elevar a experiência do cliente, a Digital Zone amplia o potencial de monetização do ativo, reforçando fontes de receita por meio de mídia digital, parcerias comerciais e eventos, **reforçando a estratégia de aumento de produtividade por m²**.



Parque Dom Pedro Shopping

OTIMIZAÇÃO DE ÁREAS E PRÓXIMO CICLO DE VALOR

Dando continuidade à estratégia de redesenvolvimento, está previsto para 2026 o reposicionamento de aproximadamente **12 mil m²** atualmente ocupados por operações de baixa atratividade. A intervenção prevê a reconfiguração completa da área, com introdução de novos usos e melhoria da integração com o mall, com foco no aumento de fluxo, permanência e produtividade.

O projeto irá gerar **um spread de receita superior a 63%**, evidenciando o potencial de captura de valor por meio da reconfiguração de áreas existentes.

Adicionalmente, está previsto o início das obras do setor Águas ao longo de 2026, dando continuidade ao ciclo de transformação do empreendimento e reforçando a estratégia de evolução contínua do ativo. Ao final, o Parque Dom Pedro deverá totalizar **mais de 40 mil m² de áreas redesenvolvidas**, consolidando-se como um dos principais casos de **aumento de produtividade e geração de valor** da ALLOS. Reforçando a estratégia da ALLOS de crescimento de receita e rentabilidade a partir da **otimização contínua do portfólio existente**.

DESTAQUES

MESSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESEMPENHO
OPERACIONAL

MÍDIA

DESENVOLVIMENTO
E MULTIÚSO

PRODUTOS
DIGITAIS

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

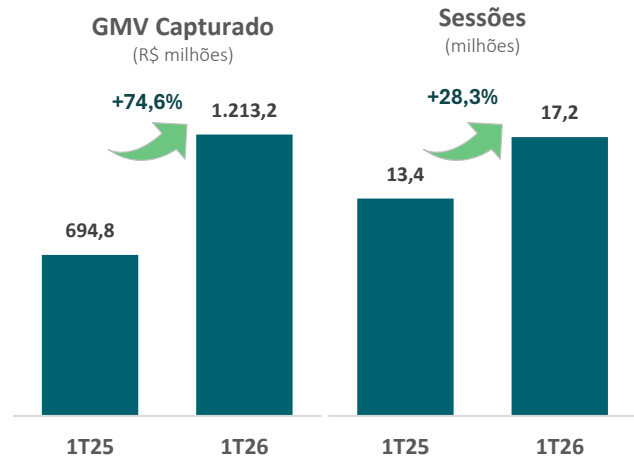
ANEXOS

Comentário do Desempenho

PRODUTOS DIGITAIS

FIDELIZAÇÃO IMPULSIONADA PELA PLATAFORMA DIGITAL

O crescimento expressivo de GMV e do número de Sessões, comprova os impactos positivos e relevantes da plataforma digital da ALLOS nos hábitos de consumo dos 2,3 milhões de membros do programa, que acessam cada vez mais os aplicativos para enviarem suas notas fiscais e utilizarem os mais diversos e exclusivos benefícios. Nos shoppings com o programa em estágio maduro, a plataforma digital da ALLOS apresenta em média um aumento de 16% na recorrência dos consumidores, que, após se tornarem membros do programa de relacionamento, fortalecem seus vínculos, concentrando suas compras nesses empreendimentos. Em alguns grupos específicos analisados, os consumidores atingiram um aumento de 25% nas visitas nesses shoppings.



MONETIZAÇÃO DA PLATAFORMA | MÍDIA NO APP ATRAINDO ANUNCIANTES DE DIVERSOS SEGMENTOS

As receitas da plataforma continuaram crescendo de forma expressiva, com destaque para as soluções de ativação de mídia através do Programa de Benefícios, que são ofertadas para além dos lojistas e atraíram anunciantes dos mais diversos segmentos, como hospitalar e bancário, que triplicaram no 1T26 vs 1T25.

COMUNICAÇÃO CONECTANDO O DIGITAL À EXPERIÊNCIA FÍSICA NOS SHOPPINGS

A ALLOS avançou na automatização da jornada dos consumidores, tornando o relacionamento com os usuários da Plataforma Digital mais inteligente, contextual e conectado à experiência física no shopping. A partir da identificação da presença real do consumidor no mall, o produto passou a ativar jornadas em tempo oportuno, reforçando valor durante a visita dos consumidores aos shoppings.

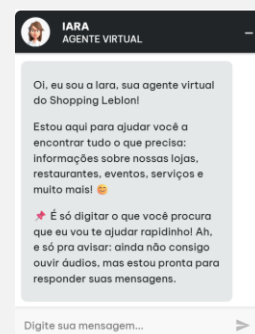
A detecção de que o cliente está no shopping acontece por diferentes eventos da jornada, permitindo ativações mais precisas e relevantes, através de comunicações realizadas por push, in-app e SMS, ampliando a base ativável e a efetividade da comunicação recomendando benefícios no momento certo, estimulando novos usos e prolongando a permanência no shopping.

A jornada automatizada e efetiva garante o aumento de visitas aos shoppings, maior engajamento dos membros, crescimento no uso de benefícios e melhor direcionamento de tráfego para lojistas, reforçando o papel da Plataforma Digital como pilar estratégico na jornada digital dos consumidores.

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL | EFICIÊNCIA COMO ALAVANCA DE ESCALA

A ALLOS vem intensificando a adoção estratégica de IA como parte de sua agenda de inovação, eficiência operacional e apoio à tomada de decisão. A Companhia mantém uma abordagem estruturada de aprendizado contínuo e implementação responsável da tecnologia, combinando capacitação dos times, adoção de softwares de última geração e desenvolvimento de soluções proprietárias.

Destaca-se a implementação da lara, agente conversacional disponível nos sites de 45 shoppings da Companhia, que contribui para uma experiência mais ágil e consistente ao consumidor. Os resultados evidenciam ganhos relevantes de eficiência e escalabilidade: a solução reduziu a necessidade de transferência para atendimento humano de 35% para apenas 5%, já refletindo em uma otimização de custo operacional de quase 30%.



Comentário do Desempenho

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.

A ALLOS divulgou em abril/2026, o Relatório de Sustentabilidade 2025, que reúne os principais avanços da agenda ESG ao longo do último ano e reforça a integração da sustentabilidade à estratégia de negócios da Companhia. A edição marca o primeiro ano de execução dos projetos de educação do Investimento Social Privado (ISP), evidenciando a conexão entre desenvolvimento social e os territórios onde a Companhia atua, além de refletir a evolução consistente das metas ambientais, sociais e de governança.

A estratégia ESG da ALLOS segue organizada sob o conceito Espaços que Transformam, estruturada em quatro pilares:

ESPAÇOS QUE CONSERVAM

Avanços na agenda ambiental

A Companhia registrou progressos relevantes na agenda ambiental, com destaque para a recuperação de 75% dos resíduos gerados e para a continuidade dos projetos de eficiência energética e hídrica no portfólio. Em linha com o tema climático, a ALLOS também ampliou sua participação em fóruns e discussões estratégicas sobre mudanças climáticas.

ESPAÇOS QUE CUIDAM

Desenvolvimento e engajamento dos colaboradores

O desenvolvimento dos nossos colaboradores está no centro da estratégia da Companhia. Em 2025, a ALLOS manteve investimentos em capacitação e no fortalecimento da cultura organizacional, com foco em temas como ética, diversidade e liderança, contribuindo para um ambiente de trabalho cada vez mais engajado e alinhado aos valores da Companhia.

ESPAÇOS QUE INCLUEM

Diversidade, Equidade e Inclusão

A agenda de Diversidade, Equidade e Inclusão avançou de forma consistente em 2025. A Companhia realizou o Censo de DE&I, envolvendo colaboradores próprios e terceiros, e ampliou a representatividade em posições de liderança, alcançando 45,1% de mulheres em cargos de liderança e 42,4% de pessoas negras, reforçando o compromisso com uma estrutura organizacional mais diversa e representativa.

ESPAÇOS QUE DESENVOLVEM

Impacto social e investimento em educação

No pilar social, a ALLOS investiu mais de R\$ 1 milhão em projetos de educação, principal frente de atuação do Investimento Social Privado, contribuindo para o desenvolvimento das comunidades nos entornos dos seus empreendimentos e fortalecendo o impacto positivo gerado pela Companhia.

ISEB3

Pelo 5º ano consecutivo, a ALLOS foi selecionada para compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 – ISE B3, reforçando o reconhecimento de sua trajetória e o aprimoramento contínuo de suas práticas de sustentabilidade. O Índice, criado em 2005 pela B3, é uma iniciativa pioneira na América Latina e representa o quarto índice de sustentabilidade no mundo.



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

Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO



Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Área privativa multiuso disponível (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	24,7%	37.555	9.272	48.801	97,3%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	17.536	8.768	-	98,5%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.935	52.142	8.838	98,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.421	31.533	30.030	96,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.683	29.178	25.906	97,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	0	85,1%	-
Carioca Shopping	RJ	65,0%	36.268	23.574	-	94,3%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.027	53.035	67.419	96,2%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.503	33.503	71.227	97,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	27.781	18.057	47.580	96,8%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.906	11.950	50.925	94,4%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.503	22.502	-	97,0%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.955	14.582	56.460	100,0%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.194	14.747	-	95,1%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	-	98,5%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.279	47.279	-	96,7%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,9%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.336	51.719	65.783	95,8%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.359	65.201	319.310	98,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.544	18.638	-	97,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	44.257	22.128	18.416	96,3%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	91,4%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.589	44.589	-	90,6%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	50,1%	24.375	12.212	-	96,6%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.954	25.773	43.050	95,7%	A / C / CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.602	566	-	97,1%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.369	31.457	95.264	98,8%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.232	6.046	-	98,4%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.379	10.966	-	98,3%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.077	50.813	23.060	95,0%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.069	30.455	-	94,9%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	13.200	95,1%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	44.128	22.064	54.940	97,2%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.566	14.059	-	96,9%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.774	18.774	-	95,0%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.951	28.951	13.860	95,4%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.523	13.409	13.546	96,2%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	44.995	33.895	21.352	96,0%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	78.570	24.223	35.000	97,3%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.394	34.403	85.766	98,2%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.926	49.926	24.300	97,5%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	90,0%	35.359	31.823	-	92,3%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	98,1%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.677	18.103	44.794	97,1%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.394	18.002	-	96,1%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	4.007	1.532	-	55,4%	A / C / CSC
Shopping Brasília	DF	100,0%	17.990	17.990	-	85,1%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	
Total Portfólio		65,3%	1.949.690	1.280.088	1.668.195	96,2%	

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

Comentário do Desempenho

PROJETOS DE EXPANSÃO E REDESENVOLVIMENTO



Expansão/Redesenvolvimento:
Taste Lab e nova circulação vertical

Em obras

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

SHOPPING TIJUCA



Redesenvolvimento:
Mall de Águas e uma antiga área de âncoras.

Em Licitação

Modernização e redesenvolvimento do Setor Águas.

Em projetos

Redesenvolvimento 12 mil m² de ABL.

PARQUE D. PEDRO SHOPPING



Redesenvolvimento:
Piso L1 e L2

Em Licitação

Modernização dos corredores dos dois andares próximos ao Parque Gourmet

SHOPPING RECIFE



Redesenvolvimento:
Fachada Rondon Pacheco

Em Licitação

Modernização da fachada da avenida Rondon Pacheco.

CENTER UBERLÂNDIA



EXPANSÃO



REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e Multuário
Produtos Digitais
Sustentabilidade ADE
Portfólio
ANEXOS

Comentário do Desempenho



Redeenvolvimento:
Modernização do *promenade* Villa Lobos



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

SHOPPING VILLA LOBOS



Redeenvolvimento:
3º Piso
Em desenvolvimento de projeto



GOIÂNIA SHOPPING



Expansão:
Expansão de 150 novas lojas
Em licitação



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

SHOPPING CAMPO GRANDE



EXPANSÃO



REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento O e Multitudo
Produtos Digitais
Sustentabilidade
Portfólio
ANEXOS

Comentário do Desempenho

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%	96.104	1,6%	
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,4%	40.635	0,7%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,0%	55.469	0,9%	mai-30
CDI			15,7%	5.784.542	98,4%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	15,9%	80.426	1,4%	jun-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,18%	16,1%	538.280	9,2%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,00%	15,9%	316.734	5,4%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160).	CDI	1,20%	16,2%	299.017	5,0%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,55%	15,4%	376.274	6,4%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª serie)	105% CDI	0,00%	15,5%	403.692	6,9%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª serie)	CDI	0,46%	15,3%	493.619	8,4%	abr-31
CCB Itaú	CDI	1,30%	16,3%	110.125	1,9%	out-26
Debenture (11ª emissão.1ª serie)	CDI	0,63%	15,5%	651.850	11,1%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,95%	15,9%	1.887.806	32,1%	ago-34
Debenture (12ª emissão.1ª serie)	98% CDI	0,00%	14,5%	156.956	2,7%	jan-30
Debenture (12ª emissão. 2ª serie)	CDI	0,00%	14,8%	469.763	8,0%	jan-32
IGP-DI			0,0%	-	0,0%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI²	7,95%	0,0%	0	0,0%	mai-25
Total			15,61%			
Total		CDI+	0,72%	5.880.646		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 1T26	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T26
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.815.644	-	5.815.644
Obrigação para compra de ativos	18.179	(0)	18.179
Instrumentos financeiros derivativos	183.676	0	183.676
Dívida Bruta	6.017.499	(0)	6.017.499
Caixa e aplicações financeiras	(2.319.767)	(3.427)	(2.323.194)
Dívida Líquida	3.697.732	(3.427)	3.694.305

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

Comentário do Desempenho

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	714.792	699.732	2,2%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(51.089)	(49.889)	2,4%	n/a	n/a
Receita líquida	663.702	649.842	2,1%	n/a	n/a
Custo	(190.987)	(173.903)	9,8%	n/a	n/a
Lucro bruto	472.715	475.939	-0,7%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(56.263)	(28.256)	99,1%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(163.026)	(172.327)	-5,4%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	17.108	17.201	-0,5%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	89.655	126.870	-29,3%	n/a	n/a
Resultado financeiro	(181.423)	(157.650)	15,1%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	235.029	290.033	-19,0%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(55.800)	(67.115)	-16,9%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	87.721	55.185	59,0%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	266.950	278.104	-4,0%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	248.302	254.670	-2,5%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	18.648	23.433	-20,4%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	266.950	278.104	-4,0%	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T26	1T25	1T26 / 1T25 Δ%	1T25 Proforma	1T26 / 1T25 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	743.629	679.652	9,4%	677.160	9,8%
Impostos e contribuições e outras deduções	(51.211)	(48.787)	5,0%	(48.787)	5,0%
Receita líquida	692.418	630.865	9,8%	628.374	10,2%
Custo	(204.854)	(169.756)	20,7%	(169.599)	20,8%
Custo de aluguéis e serviços	(86.812)	(57.049)	52,2%	(56.891)	52,6%
Depreciação e Amortização	(118.042)	(112.708)	4,7%	(112.708)	4,7%
Lucro bruto	487.564	461.108	5,7%	458.775	6,3%
Receitas (despesas) operacionais	(87.989)	(70.170)	25,4%	(70.170)	25,4%
Despesas administrativas e gerais	(92.003)	(107.030)	-14,0%	(107.030)	-14,0%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(7.636)	(7.727)	-1,2%	(7.727)	-1,2%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(35.096)	(36.999)	-5,1%	(36.999)	-5,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	46.747	81.586	-42,7%	81.586	-42,7%
Resultado financeiro	(183.157)	(120.500)	52,0%	(120.500)	52,0%
Lucro antes dos impostos	216.418	270.438	-20,0%	268.105	-19,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(56.755)	(41.680)	36,2%	(41.680)	36,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	88.638	25.911	n/a	25.911	n/a
Lucro líquido do período	248.302	254.670	-2,5%	252.337	-1,6%

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

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balança Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
(Valores em milhares de reais)						
ATIVO						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	24.965	60.570	6.430	9.389	31.394	69.960
Aplicações financeiras de curto prazo	2.130.729	2.369.444	(3.002)	(67.573)	2.127.727	2.301.871
Contas a receber	334.790	473.676	15.942	7.880	350.733	481.556
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	27	27	(27)	(27)	0	(0)
Impostos a recuperar	210.207	168.688	4.840	5.900	215.047	174.588
Despesas antecipadas	21.605	17.480	482	513	22.088	17.993
Outros créditos	211.625	226.645	13.662	10.616	225.287	237.262
Total Ativo Circulante	2.933.948	3.316.531	38.328	(33.302)	2.972.276	3.283.229
Não Circulante						
Impostos a recuperar	53.030	62.263	82	(452)	53.112	61.811
IRPJ e CSLL diferidos	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Depósitos judiciais	191.564	192.477	949	904	192.514	193.381
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	82.942	80.560	(310)	(1.531)	82.632	79.030
Despesas antecipadas	9.925	12.782	(3)	(5)	9.922	12.777
Aplicações financeiras de longo prazo	164.073	167.142	-	-	164.073	167.142
Outros créditos	303.777	285.416	(2.963)	(277)	300.813	285.139
Investimentos	603.967	604.106	(603.967)	(604.106)	0	0
Propriedades para investimento	19.624.631	20.381.666	468.658	(176.699)	20.093.288	20.204.967
Imobilizado	109.515	106.620	2.985	2.655	112.500	109.275
Intangível	782.870	796.875	534.041	545.631	1.316.910	1.342.507
Total Ativo Não Circulante	21.926.292	22.689.908	399.471	(233.880)	22.325.763	22.456.028
Total do Ativo	24.860.241	26.006.439	437.799	(267.182)	25.298.039	25.739.257
PASSIVO						
(Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	70.457	85.869	7.570	3.946	78.027	89.815
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	258.964	325.357	-	-	258.964	325.357
Impostos e contribuições a recolher	77.318	108.639	1.250	4.500	78.567	113.139
Receitas diferidas	15.237	10.160	9.271	8.383	24.508	18.543
Dividendos a pagar	438.000	440.839	0	(2.839)	438.000	438.000
Obrigações por compra de ativos	3.384	3.384	-	-	3.384	3.384
Contas a Pagar Leasing	26.514	27.042	64.473	69.628	90.986	96.669
Outras obrigações	153.116	283.131	3.359	(52.646)	156.475	230.485
Total Passivo Circulante	1.042.988	1.284.420	85.922	30.973	1.128.910	1.315.392
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.556.680	5.553.953	-	0	5.556.680	5.553.954
Impostos e contribuições a recolher	5.412	7.013	(28)	(110)	5.384	6.903
Receitas diferidas	14.686	16.716	379	406	15.065	17.122
Instrumentos financeiros derivativos	183.676	132.740	-	-	183.676	132.740
IRPJ e CSLL diferidos	4.554.006	4.642.094	(5.155)	(5.217)	4.548.852	4.636.877
Obrigações por compra de ativos	14.795	14.503	-	-	14.795	14.503
Contas a pagar leasing	187.709	193.326	451.363	460.218	639.072	653.543
Outras obrigações	14.148	8.040	(13.361)	(1.002)	786	7.038
Provisão para contingências	239.408	254.628	784	111	240.192	254.740
Total Passivo Não Circulante	10.770.520	10.823.013	433.982	454.407	11.204.502	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	26.470	18.590	-	-	26.470	18.590
Reserva legal	275.973	234.265	-	-	275.973	234.265
Ações em tesouraria	(104.855)	(104.855)	-	-	(104.855)	(104.855)
Lucros acumulados	102.302	0	(0)	0	102.302	0
Reservas de lucros	1.649.249	1.982.957	-	-	1.649.249	1.982.957
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	82.105	752.561	(82.105)	(752.561)	-	-
Total do patrimônio líquido	13.046.732	13.899.006	(82.105)	(752.561)	12.964.627	13.146.445
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	24.860.241	26.006.439	437.799	(267.182)	25.298.039	25.739.257

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
Mídia
Desenvolvimento e o usuário
Produtos Digitais
Sustentabilidade
Portfólio
ANEXOS

Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS	Ajustes	ALLOS
	Contábil		Consolidado Gerencial
	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	266.950	(18.648)	248.302
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(8.996)	(129)	(9.125)
Depreciação e amortização	149.860	3.278	153.138
Resultado de equivalência patrimonial	(17.108)	17.108	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	19.362	(1.149)	18.213
Remuneração com base em ações	11.214	(0)	11.214
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	208.240	3.007	211.247
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	49.573	-	49.573
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(87.721)	(917)	(88.638)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	-	-	-
Rendimentos de aplicações financeiras	(79.323)	48	(79.275)
Baixa de mais valia	-	-	-
(Ganho) perda na venda de terrenos	(14.787)	2.533	(12.254)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	-	-	-
Outras provisões	(15.587)	9.229	(6.358)
	481.676	14.361	496.037
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	111.173	6.960	118.133
Depósitos Judiciais	913	(46)	867
Impostos a recuperar	(32.286)	526	(31.760)
Outros	31.877	(3.137)	28.740
Aumento (redução) dos passivos			
Fornecedores	(15.412)	3.624	(11.788)
Impostos e contribuições a recolher	102.772	(2.841)	99.931
Outras obrigações	(127.990)	51.388	(76.602)
Receitas diferidas	3.047	861	3.908
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(86.354)	(296)	(86.650)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(49.340)	(32)	(49.372)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais			
	420.077	71.367	491.444
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(9.552)	(800)	(10.352)
Aquisição de ativo intangível	(14.407)	(427)	(14.834)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(38.933)	(1.125)	(40.058)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(9.600)	9.600	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	322.471	(64.620)	257.851
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	25.742	(25.742)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	10.440	0	10.440
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento			
	286.161	(83.114)	203.047
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(3.005)	-	(3.005)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(6.497)	-	(6.497)
Emissão de debêntures	-	-	-
Pagamento de juros de debêntures	(257.045)	-	(257.045)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(393)	-	(393)
Pagamento de principal e juros de arrendamento por direito de uso	(11.101)	(17.016)	(28.117)
Recompra de ações	-	-	-
Recompra de debêntures	-	-	-
Alienação de ações	-	-	-
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(438.000)	-	(438.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(25.802)	25.802	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	-	-	-
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento			
	(741.843)	8.786	(733.057)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	(35.605)	(2.961)	(38.566)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	24.965	6.429	31.394
Saldo de caixa e equivalente no início do período	60.570	9.390	69.960
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa			
	(35.605)	(2.961)	(38.566)

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

Comentário do Desempenho

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2026

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2026	ALLOS Consolidado 2026 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2026 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	714.792	28.837	743.629
Impostos e contribuições e outras deduções	(51.089)	(122)	(51.211)
Receita líquida	663.702	28.716	692.418
Custo de aluguéis e serviços	(190.987)	(13.867)	(204.854)
Lucro bruto	472.715	14.849	487.564
(Despesas)/Receitas operacionais	(56.263)	(31.726)	(87.989)
Despesas administrativas e gerais	(163.026)	96.549	(66.477)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	33.163	(33.163)
Resultado da equivalência patrimonial	17.108	(17.108)	-
Despesa com depreciação	n/a	35.096	(35.096)
Outras (despesas)/receitas operacionais	89.655	(42.908)	46.747
Resultado financeiro	(181.423)	(1.734)	(183.157)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	235.029	(18.611)	216.418
Imposto de renda e contribuição social	31.920	(37)	31.884
Lucro líquido do período	266.950	(18.648)	248.302
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	248.302	(0)	248.302
Participações minoritárias	18.648	(18.648)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2026			
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	266.950	(18.648)	248.302
(+) Depreciação / Amortização	149.859	3.279	153.138
(+) Resultado financeiro	181.423	1.734	183.157
(+) Imposto de renda e contribuição social	(31.920)	37	(31.884)
EBITDA	566.311	(13.598)	552.713
Margem EBITDA %	85,3%		79,8%
(+) Despesas não recorrentes	(50.488)	-	(50.488)
EBITDA Ajustado	515.823	(13.598)	502.225
Margem EBITDA Ajustado %	77,7%		72,5%
(-) Aluguel Linear	(8.996)	(129)	(9.125)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	506.826	(13.727)	493.100
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	77,4%		72,2%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2026			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	266.950	(18.648)	248.302
(+) Depreciação e amortização	149.859	3.279	153.138
(=) FFO *	416.808	(15.368)	401.440
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(50.488)	-	(50.488)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.996)	(129)	(9.125)
(+)/(-) Impostos não caixa	(87.721)	(918)	(88.638)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	46.680	-	46.680
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(1.033)	-	(1.033)
(=) FFO ajustado *	315.250	(16.414)	298.835
Margem AFFO %	48,2%		43,7%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES
Mensagem da Administração
Principais Indicadores
Desempenho Financeiro
Desempenho Operacional
MÍDIA
Desenvolvimento e Uso
Produtos Digitais
SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO
ANEXOS

Comentário do Desempenho

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

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2025	ALLOS Consolidado 1T25 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 1T25 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	699.732	(20.080)	679.652
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.889)	1.102	(48.787)
Receita líquida	649.842	(18.978)	630.865
Custo de aluguéis e serviços	(173.903)	4.147	(169.756)
Lucro bruto	475.939	(14.831)	461.108
(Despesas)/Receitas operacionais	(28.256)	(41.914)	(70.170)
Despesas administrativas e gerais	(172.327)	65.297	(107.030)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	n/a	7.727	(7.727)
Resultado da equivalência patrimonial	17.201	(17.201)	-
Despesa com depreciação	n/a	36.999	(36.999)
Outras (despesas)/receitas operacionais	126.870	(45.284)	81.586
Resultado financeiro	(157.650)	37.150	(120.500)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	290.033	(19.595)	270.438
Imposto de renda e contribuição social	(11.929)	(3.839)	(15.768)
Lucro líquido do período	278.104	(23.433)	254.670
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	254.670	(0)	254.670
Participações minoritárias	23.433	(23.433)	-
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2025	ALLOS Consolidado 1T25 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 1T25 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	278.104	(23.433)	254.670
(+) Depreciação / Amortização	150.556	(849)	149.707
(+) Resultado financeiro	157.650	(37.150)	120.500
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.929	3.839	15.768
EBITDA	598.239	(57.594)	540.645
Margem EBITDA %	92,1%		85,7%
(+) Despesas não recorrentes	(84.873)	-	(84.873)
EBITDA Ajustado	513.366	(57.594)	455.772
Margem EBITDA Ajustado %	79,0%		72,2%
(-) Aluguel Linear	(11.514)	(991)	(12.505)
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	501.852	(58.585)	443.267
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	78,6%		71,7%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2025	ALLOS Consolidado 1T25 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 1T25 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	278.104	(23.433)	254.670
(+) Depreciação e amortização	150.556	(849)	149.707
(=) FFO *	428.659	(24.282)	404.377
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(84.873)	-	(84.873)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(11.514)	(991)	(12.505)
(+)/(-) Impostos não caixa	(55.185)	29.274	(25.911)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(6.005)	-	(6.005)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(365)	-	(365)
(=) FFO ajustado *	270.716	4.001	274.718
Margem AFFO %	42,4%		44,4%

* Indicadores não-contábeis

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

Comentário do Desempenho

CONCILIAÇÃO DOS INDICADORES FINANCEIROS AJUSTADOS PELA EXCLUSÃO DO SHOPPING TIJUCA

Indicadores financeiros Ex-Tijuca	1T26	1T25 (proforma)	1T26 / 1T25 Δ%	1T26 Ex-Tijuca	1T25 Ex-Tijuca	1T26 / 1T25 Δ% Ex- Tijuca
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita de locação	468.515	460.525	1,7%	451.667	434.109	4,0%
CDU	5.160	4.954	4,1%	4.842	4.614	4,9%
Outras receitas	15.868	3.925	304,2%	11.362	3.810	198,2%
Resultado de estacionamento	120.452	116.159	3,7%	118.826	112.240	5,9%
Resultado Operacional	609.994	585.564	4,2%	586.696	554.774	5,8%
(-) Custos operacionais	(38.460)	(28.242)	36,2%	(29.976)	(27.451)	9,2%
(-) PDD	(18.213)	(12.172)	49,6%	(15.011)	(11.693)	28,4%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	553.321	545.149	1,5%	541.709	515.629	5,1%
Margem NOI	90,7%	93,1%		92,3%	92,9%	
(-) Impostos sobre faturamento	(51.211)	(48.787)	5,0%	(51.211)	(48.787)	5,0%
(+) Receita líquida de serviços	70.288	62.678	12,1%	70.288	62.678	12,1%
(+) Incorporação imobiliária	24.083	-	n/a	24.083	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(3.742)	(3.287)	13,8%	(3.742)	(3.287)	13,8%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(99.640)	(114.757)	-13,2%	(99.640)	(114.757)	-13,2%
(=) EBITDA (ex-Ajuste aluguel linear)	493.100	440.997	11,8%	481.488	411.477	17,0%
Margem EBITDA	72,2%	71,6%		73,0%	70,3%	
(+) Receitas financeiras	90.757	112.860	-19,6%	90.757	112.860	-19,6%
(-) Despesas financeiras	(228.267)	(239.730)	-4,8%	(228.267)	(239.730)	-4,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(56.755)	(41.680)	36,2%	(56.755)	(41.680)	36,2%
(=) AFFO	298.835	272.447	9,7%	287.223	242.927	18,2%
Margem AFFO	43,7%	44,2%		43,5%	41,5%	

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

Comentário do Desempenho

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.

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

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

Informações Trimestrais - ITR
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2026 e Relatório do
Auditor Independente sobre a
Revisão das Informações Trimestrais - ITR

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da ALLOS S.A. e Controladas (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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

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

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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 sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado - DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 7 de maio de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Notas Explicativas**ALLOS S.A. E CONTROLADAS****BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2026**
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
ATIVO		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa		8.925	11.045	24.965	60.570
Aplicações financeiras	7	637.357	694.978	2.130.729	2.369.444
Contas a receber	8	36.050	48.039	334.790	473.676
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	22.550	72.603	27	27
Impostos e contribuições a recuperar	9	122.859	91.771	210.207	168.688
Despesas antecipadas		10.131	9.451	21.605	17.480
Outros saldos a receber	8.1	194.130	167.569	211.624	226.646
		1.032.002	1.095.456	2.933.947	3.316.531
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	7	79.936	82.497	164.073	167.143
Contas a receber	8	17.430	17.225	82.942	80.560
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	53.030	62.263
Depósitos judiciais	14	37.468	34.124	191.564	192.477
Despesas antecipadas		7.745	10.277	9.925	12.782
Outros saldos a receber	8.1	641.088	627.865	303.777	285.416
Investimentos	10	14.659.920	14.766.032	603.967	604.106
Propriedades para investimento	11	825.549	857.695	19.624.631	20.381.666
Imobilizado		9.028	8.142	109.515	106.620
Intangível	12	138.087	140.134	782.870	796.875
		16.416.251	16.543.991	21.926.294	22.689.908
TOTAL DO ATIVO		17.448.253	17.639.447	24.860.241	26.006.439

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2026 (CONTINUAÇÃO) (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Fornecedores		18.704	22.758	70.457	85.869
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	97.107	68.323	258.964	325.357
Impostos e contribuições a recolher	9	8.048	14.735	77.318	108.639
Dividendos a pagar		438.000	438.000	438.000	440.839
Obrigações por compra e venda de ativos		2.477	2.477	3.384	3.384
Receitas diferidas		1.180	1.180	15.237	10.160
Passivo de arrendamento		6.670	6.195	26.514	27.042
Outras obrigações	15	36.923	66.363	153.116	283.130
		609.109	620.031	1.042.990	1.284.420
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.427.673	2.421.341	5.556.680	5.553.953
Impostos e contribuições a recolher	9	-	-	5.412	7.013
Receitas diferidas		3.832	4.008	14.686	16.716
Impostos diferidos	16.1	1.188.714	1.237.775	4.554.006	4.642.094
Obrigações por compra e venda de ativos		-	-	14.795	14.503
Instrumentos financeiros derivativos	13	183.676	132.740	183.676	132.740
Passivo de arrendamento		19.440	21.455	187.709	193.326
Provisão para contingências	14	33.658	32.220	239.408	254.628
Outras obrigações	15	17.524	23.432	14.148	8.040
		3.874.517	3.872.971	10.770.520	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	(104.855)	(104.855)	(104.855)	(104.855)
Reservas de capital		26.470	18.590	26.470	18.590
Reservas de lucros	17.4	1.925.222	2.217.222	1.925.222	2.217.222
Lucros acumulados		102.302	-	102.302	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.5	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		12.964.627	13.146.445	12.964.627	13.146.445
Participações não controladoras	17.6	-	-	82.104	752.561
Total do patrimônio líquido		12.964.627	13.146.445	13.046.731	13.899.006
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		17.448.253	17.639.447	24.860.241	26.006.439

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2026	2025	2026	2025
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	73.444	66.598	663.702	649.842
Custo de aluguéis e serviços	19	(27.644)	(24.158)	(190.987)	(173.903)
Lucro operacional bruto		45.800	42.440	472.715	475.939
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(66.870)	(64.295)	(163.026)	(172.327)
Resultado de equivalência patrimonial	10	227.422	323.095	17.108	17.201
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	59.994	(10.714)	89.655	126.870
		220.546	248.086	(56.263)	(28.256)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		266.346	290.526	416.452	447.683
Despesas financeiras	22	(144.709)	(102.897)	(279.212)	(285.773)
Receitas financeiras	22	77.604	84.450	97.790	128.122
Resultado financeiro, líquido		(67.105)	(18.447)	(181.422)	(157.651)
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		199.241	272.079	235.030	290.032
Imposto de renda e contribuição social	16.2	49.061	(17.409)	31.920	(11.929)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		248.302	254.670	266.950	278.103
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		248.302	254.670	248.302	254.670
Participações não controladoras		-	-	18.648	23.433
		248.302	254.670	266.950	278.103
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação – básico	17.7	0,4969	0,4855		
Lucro líquido por ação – diluído	17.7	0,4957	0,4847		

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE REFERENTE AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	248.302	254.670	266.950	278.103
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>248.302</u>	<u>254.670</u>	<u>266.950</u>	<u>278.103</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	248.302	254.670	248.302	254.670
Não controladores	-	-	18.648	23.433
	<u>248.302</u>	<u>254.670</u>	<u>266.950</u>	<u>278.103</u>

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)
REFERENTE AO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reserva de Lucros		Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Controladores	Não controladores	Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva para investimentos	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados			
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	-	-	-	-	-	-	-	254.670	254.670	23.433	278.103
Recompra de ações de emissão própria	-	-	(104.332)	-	-	-	-	-	(104.332)	-	(104.332)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	-	9.803	-	-	-	-	9.803	-	9.803
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	(92.481)	-	-	(92.481)	-	(92.481)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.298)	(30.298)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.949	2.949
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	15.092.136	(72.332)	(881.029)	9.803	234.265	2.799.355	(4.004.316)	254.670	13.432.552	765.712	14.198.264
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	-	-	-	-	-	-	-	248.302	248.302	18.648	266.950
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	-	7.880	-	-	-	-	7.880	-	7.880
Dividendos intermediários, aprovados durante o exercício de 2026 (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	(292.000)	-	-	(292.000)	-	(292.000)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.963)	(22.963)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(666.142)	(666.142)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026	15.092.136	(72.332)	(104.855)	26.470	275.973	1.649.249	(4.004.316)	102.302	12.964.627	82.104	13.046.731

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

Notas Explicativas**ALLOS S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

REFERENTE AO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	248.302	254.670	266.950	278.103
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	469	(679)	(8.996)	(12.440)
Depreciação e amortização	35.558	31.831	149.860	150.556
Resultado de equivalência patrimonial	(227.422)	(323.095)	(17.108)	(17.201)
Provisão para perdas de crédito esperadas	2.237	635	19.362	12.632
Remuneração baseada em ações	10.788	11.302	11.214	11.981
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	83.212	89.602	208.240	230.540
Rendimentos de aplicações financeiras	(22.046)	(49.103)	(79.323)	(106.239)
Valor justo dos instrumentos financeiros	49.586	(6.551)	49.573	28.838
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(49.061)	17.400	(87.721)	(55.187)
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	-	(128.098)	-	(148.540)
Ganho (perda) na venda de terrenos	1.021	-	(14.787)	-
Baixa de mais-valia de investimentos	218	116.305	-	170
Outras provisões (reversões)	1.438	1.482	(15.587)	(1.615)
	<u>134.300</u>	<u>15.701</u>	<u>481.677</u>	<u>371.598</u>
Redução (aumento) em ativos operacionais:				
Contas a receber	9.078	10.406	111.173	112.307
Impostos e contribuições a recuperar	(31.088)	(19.764)	(32.286)	(38.019)
Depósitos judiciais	(3.344)	(338)	913	(4.969)
Outros ativos	(13.046)	(1.222)	31.877	(12.517)
	<u>(38.400)</u>	<u>(10.918)</u>	<u>111.677</u>	<u>56.802</u>
Aumento (redução) em passivos operacionais:				
Fornecedores	(4.054)	(8.832)	(15.412)	(18.388)
Impostos e contribuições a recolher	47.138	11.553	102.772	95.301
Receitas diferidas	(176)	303	3.047	(1.127)
Outros passivos	(39.598)	(10.035)	(127.990)	(38.369)
	<u>3.310</u>	<u>(7.011)</u>	<u>(37.583)</u>	<u>37.417</u>
Impostos e contribuições pagos:				
IRPJ e CSLL	(43.589)	(580)	(86.354)	(62.898)
PIS, COFINS e ISS	(10.236)	(13.802)	(49.340)	(61.117)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>45.385</u>	<u>(16.610)</u>	<u>420.077</u>	<u>341.802</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

REFERENTE AO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(1.209)	(48)	(9.552)	(5.450)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(9.397)	(16.674)	(14.407)	(27.966)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	(2.549)	(1.996)	(38.933)	(65.261)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(6.827)	(14.285)	(9.600)	(175)
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	5.114	62.053	10.440	132.404
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas	-	173.494	-	1.494
Aplicações financeiras	83.578	384.529	322.471	649.581
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	371.420	149.508	25.742	14.095
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	440.130	736.581	286.161	698.722
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	-	3.164
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	-	(20.953)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's	(1.572)	(1.642)	(3.005)	(22.195)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI's	(2.223)	(1.821)	(6.497)	(598.860)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(43.406)	(63.542)	(257.045)	(221.941)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	-	(500.000)	-	(502.436)
Emissão de debêntures	-	-	-	625.000
Pagamento de custos de emissão de debêntures	(393)	-	(393)	(16.245)
Pagamento de principal e juros sobre passivo de arrendamento	(2.041)	(217)	(11.101)	(7.483)
Recompra de ações	-	-	-	(104.332)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos aos acionistas	(438.000)	(153.000)	(438.000)	(153.000)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(25.802)	(30.632)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(487.635)	(720.222)	(741.843)	(1.049.913)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(2.120)	(251)	(35.605)	(9.389)
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	8.925	2.922	24.965	38.382
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(2.120)	(251)	(35.605)	(9.389)

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
REFERENTE AO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	80.019	72.374	714.792	699.731
Provisão para perdas de crédito esperadas	(2.237)	(635)	(19.362)	(12.632)
Outras receitas	56.297	128.098	72.105	148.540
	134.079	199.837	767.535	835.639
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(3.853)	(2.960)	(75.578)	(58.867)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(16.285)	(151.781)	(9.342)	(50.151)
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	113.941	45.096	682.615	726.621
Retenções:				
Depreciação e amortização	(35.558)	(31.831)	(149.860)	(150.556)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	78.383	13.265	532.755	576.065
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	227.422	323.095	17.108	17.201
Receitas financeiras	77.604	84.450	97.790	128.122
	305.026	407.545	114.898	145.323
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	383.409	420.810	647.653	721.388
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	28.218	34.485	70.291	81.228
Remuneração direta	26.317	31.649	61.841	70.736
Benefícios	1.451	2.198	6.759	7.360
FGTS	450	638	1.691	3.132
Tributos	(37.820)	28.758	30.062	74.538
Federais	(38.671)	27.977	19.079	63.284
Municipais	851	781	10.983	11.254
Remuneração de capitais de terceiros	144.709	102.897	280.350	287.519
Juros e outras despesas financeiras	144.709	102.897	279.212	285.773
Aluguéis	-	-	1.138	1.746
Remuneração de capitais próprios	248.302	254.670	266.950	278.103
Lucros retidos	102.302	254.670	102.302	254.670
Dividendos	146.000	-	146.000	-
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	18.648	23.433
	383.409	420.810	647.653	721.388

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais - ITR

Notas Explicativas

ALLOS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo") possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), Bali Fundo de Investimentos em Ações ("FIA Bali"), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. ("RLB" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, "Rique"), Sierra Brazil 1 S.À R.L. ("SB 1") e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L. ("SSBH" e, em conjunto com SB 1, "Entidades Sierra") e Cura Brazil S.À R.L. ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 31 de março de 2026, ações representativas de 19,40% (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 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

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

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 7 de maio 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, 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.

Notas Explicativas

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 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 TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026

Alienação 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.

Adicionalmente, 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 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.

Notas Explicativas

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 31 de março de 2026, um impacto líquido negativo no resultado de R\$11.431, 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

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 31 de março 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
31 de março de 2026							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e Financiamentos	52.556	69.368	6.895	7.760	15.968	38.745	-
Fornecedores	18.704	18.704	18.704	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.477	2.477	2.477	-	-	-	-
Debêntures	2.472.224	3.332.669	155.649	132.557	577.161	2.219.518	247.784
Passivo de arrendamento	26.110	48.298	5.400	5.689	16.503	9.125	11.581
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	183.676	256.332	14.786	7.879	18.062	215.004	601
Total	2.755.747	3.727.848	203.911	153.885	627.694	2.482.392	259.966

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
31 de março de 2026							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	161.761	187.287	14.878	117.696	15.968	38.745	-
Fornecedores	70.457	70.457	70.457	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	18.179	18.179	3.384	-	14.795	-	-
Debêntures	5.613.879	9.890.832	374.400	329.304	936.448	3.667.269	4.583.411
CCIs	40.004	42.603	8.048	9.421	25.134	-	-
Passivo de arrendamento	214.223	437.564	22.574	22.876	54.144	85.750	252.220
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	183.676	256.332	14.786	7.879	18.062	215.004	601
Total	6.302.179	10.903.254	508.527	487.176	1.064.551	4.006.768	4.836.232

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

b) Risco de taxa de juros

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

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	726.218	788.520	2.319.767	2.597.157
Passivos financeiros (ii)	(2.572.071)	(2.542.549)	(6.118.503)	(6.203.434)
	(1.845.853)	(1.754.029)	(3.798.736)	(3.606.277)
Instrumentos financeiros derivativos:				
Passivos financeiros	(183.676)	(132.740)	(183.676)	(132.740)
	(183.676)	(132.740)	(183.676)	(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.

Notas Explicativas

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade elaborada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de março de 2026. Os indexadores utilizados nas projeções foram obtidos no Relatório FOCUS emitido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, bem como na curva futura de DI e IPCA divulgada pela B3.

Operação	Fator de risco	Controladora			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	693.234	764.158	781.649	799.052
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(1.476.143)	(1.667.724)	(1.715.618)	(1.763.513)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(538.280)	(560.902)	(566.557)	(572.213)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(183.676)	(183.676)	(186.774)	(194.104)
		<u>(1.504.865)</u>	<u>(1.648.144)</u>	<u>(1.687.300)</u>	<u>(1.730.778)</u>
Operação	Fator de risco	Consolidado			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras (i)	Alta do CDI	2.066.641	2.367.150	2.423.219	2.479.049
Empréstimos e financiamentos	Alta do CDI	(4.752.643)	(5.369.457)	(5.523.660)	(5.677.864)
Empréstimos e financiamentos	Alta IPCA	(538.280)	(560.902)	(566.557)	(572.213)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(183.676)	(183.676)	(186.774)	(194.104)
		<u>(3.407.958)</u>	<u>(3.746.885)</u>	<u>(3.853.772)</u>	<u>(3.965.132)</u>

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

Indexador	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
IPCA/IBGE	4,20%	5,25%	6,30%
CDI	12,98%	16,22%	19,47%
IGP-DI/FGV	3,75%	4,69%	5,63%

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

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

c) Determinação do valor justo

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

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

Instrumentos	Controladora			
	31/03/2026		31/12/2025	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	55.469	51.458	57.398	52.730
Debêntures	2.508.042	2.347.175	2.474.010	2.318.682
Total de captações	<u>2.563.511</u>	<u>2.398.633</u>	<u>2.531.408</u>	<u>2.371.412</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

	Controladora			
	31/03/2026		31/12/2025	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Total do custo de captações	(37.949)		(40.843)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(782)		(901)	
Total de captações, líquido	<u>2.524.780</u>		<u>2.489.664</u>	

	Consolidado			
	31/03/2026		31/12/2025	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Instrumentos				
Empréstimos e financiamentos	165.594	160.307	163.557	157.764
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	40.635	37.334	44.998	42.016
Debêntures	5.674.417	5.561.820	5.740.279	5.524.142
Total de captações	<u>5.880.646</u>	<u>5.759.461</u>	<u>5.948.834</u>	<u>5.723.922</u>
Total do custo de captações	(63.711)		(67.861)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.291)		(1.663)	
Total de captações, líquido	<u>5.815.644</u>		<u>5.879.310</u>	

d) Risco operacional

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

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.815.644	5.879.310
Obrigações por compra e venda de ativos	18.179	17.887
Total	<u>5.833.823</u>	<u>5.897.197</u>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(24.965)	(60.570)
(-) Aplicações financeiras	(2.294.802)	(2.536.587)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	183.676	132.740
Dívida líquida (A)	<u>3.697.732</u>	<u>3.432.780</u>
Total do patrimônio líquido (B)	<u>13.046.731</u>	<u>13.899.006</u>
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	<u>28,34%</u>	<u>24,70%</u>

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.

Notas Explicativas

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

Itens	Consolidado				Consolidado			
	31/03/2026				31/03/2025			
	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total	Aluguel	Estacionamento	Outros	Total
Receita líquida	447.119	136.779	79.804	663.702	439.932	131.968	77.942	649.842
Custo	(149.791)	(17.832)	(23.364)	(190.987)	(139.477)	(15.815)	(18.611)	(173.903)
Despesas operacionais	(19.362)	-	(143.664)	(163.026)	(12.632)	(17)	(159.678)	(172.327)
Outras receitas (despesas) operacionais	89.655	-	-	89.655	128.148	(677)	(601)	126.870
Equivalência patrimonial	17.108	-	-	17.108	17.201	-	-	17.201
Resultado financeiro, líquido	-	-	(181.422)	(181.422)	-	25	(157.676)	(157.651)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	384.729	118.947	(268.646)	235.030	433.172	115.484	(258.624)	290.032

7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	144.400	163.692	608.981	645.264
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	468.898	361.940	1.369.125	1.336.863
Letras financeiras e operações compromissadas	-	156.408	8.599	179.436
Títulos públicos	79.936	82.497	79.936	82.497
Fundos de investimento imobiliário - FII	16.043	4.660	16.043	98.399
Debêntures	-	-	84.137	84.646
Outras aplicações financeiras	8.016	8.278	127.981	109.482
	<u>717.293</u>	<u>777.475</u>	<u>2.294.802</u>	<u>2.536.587</u>
Circulante	637.357	694.978	2.130.729	2.369.444
Não circulante	79.936	82.497	164.073	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	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Letras financeiras	132.431	101.275	311.866	237.528
Títulos públicos pós-fixados	162.898	84.527	872.581	744.239
CDBs	31.582	25.611	117.319	105.182
Fundos de Investimento	44.216	56.196	44.384	56.402
	<u>371.127</u>	<u>267.609</u>	<u>1.346.150</u>	<u>1.143.351</u>

Em 31 de Março de 2026, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 97% e 101% 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 31 de março 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Aluguéis	63.036	73.282	537.401	653.045
Estacionamentos	1.899	2.505	51.873	71.353
Prestação de serviços	13.625	12.257	76.235	73.905
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.211	1.658	22.694	25.644
Cotas condominiais	24.717	24.507	164.072	159.683
Outros	1.637	1.388	24.793	22.999
	<u>106.125</u>	<u>115.597</u>	<u>877.068</u>	<u>1.006.629</u>
Aluguel linear	20.740	21.213	96.954	94.037
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(73.385)	(71.546)	(556.290)	(546.430)
	<u>53.480</u>	<u>65.264</u>	<u>417.732</u>	<u>554.236</u>
Circulante	36.050	48.039	334.790	473.676
Não circulante	17.430	17.225	82.942	80.560

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

		31/03/2026				
		Saldo vencido				
Controladora	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	24.039	2.087	820	1.363	34.727	63.036
Estacionamentos	1.899	-	-	-	-	1.899
Prestação de serviços	1.572	370	109	1.081	10.493	13.625
Taxa de Cessão de Direito de Uso	707	21	19	-	464	1.211
Cotas condominiais	987	486	456	877	21.911	24.717
Outros	705	31	29	69	803	1.637
Subtotal em 31 de março de 2026	29.909	2.995	1.433	3.390	68.398	106.125
Aluguel linear						20.740
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(73.385)
Saldo líquido em 31 de março de 2026						53.480
Circulante						36.050
Não circulante						17.430

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

Notas Explicativas

		31/12/2025				
		Saldo vencido				
	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Controladora						
Aluguel linear						21.213
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(71.546)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2025						<u>65.264</u>
Circulante						48.039
Não circulante						17.225

		31/03/2026				
		Saldo vencido				
Consolidado	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Aluguéis	198.863	31.525	11.908	19.212	275.893	537.401
Estacionamentos	51.873	-	-	-	-	51.873
Prestação de serviços	37.267	4.409	2.592	5.563	26.404	76.235
Taxa de Cessão de Direito de Uso	2.418	592	547	836	18.301	22.694
Cotas condominiais	14.502	3.846	6.206	10.505	129.013	164.072
Outros	5.981	627	949	1.559	15.677	24.793
Subtotal em 31 de março de 2026	310.904	40.999	22.202	37.675	465.288	877.068
Aluguel linear						96.954
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)						(556.290)
Saldo líquido em 31 de março de 2026						417.732
Circulante						334.790
Não circulante						82.942

		31/12/2025				
		Saldo vencido				
	Saldo a vencer	< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	> 360 dias	Total
Consolidado						
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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(71.546)	(67.627)	(546.430)	(519.209)
Efeito de eventos de reestruturação societária e outras movimentações	-	(6.189)	6.763	(19.134)
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	-	-	-	15.396
Baixa permanente de recebíveis	398	3.153	2.739	23.975
Constituição da PCE (nota explicativa nº 20)	(2.237)	(883)	(19.362)	(47.458)
Saldo final	(73.385)	(71.546)	(556.290)	(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):

Risco	% de provisão	
	31/03/2026	31/12/2025
A vencer	3,72%	3,78%
Vencidos até 90 dias	35,17%	39,52%
Vencidos entre 91 e 180 dias	65,99%	65,79%
Vencidos entre 181 e 360 dias	89,35%	91,01%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

8.1. Outros saldos a receber

Em 31 de março 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	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	173.772	168.377	224.567	223.281
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	46.084	13.025	89.411	36.364
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	10.901	11.224	10.901	11.224
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	-	94.665	93.754	94.665	93.754
Gastos com obras a serem reembolsados por sócios	-	-	18.638	-	18.638
Empréstimos a subsidiária EDRJ (nota explicativa nº 23)	-	437.289	421.898	-	-
Outros	-	72.507	68.518	95.857	128.801
Total		835.218	795.434	515.401	512.062
Circulante		194.130	167.569	211.624	226.646
Não circulante		641.088	627.865	303.777	285.416

Notas Explicativas

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	122.620	91.533	249.697	216.913
PIS e COFINS	-	-	2.343	2.317
Outros	239	238	11.197	11.721
Total	122.859	91.771	263.237	230.951
Circulante	122.859	91.771	210.207	168.688
Não circulante	-	-	53.030	62.263
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	-	-	39.057	45.631
PIS e COFINS	1.607	8.033	14.869	29.185
ITBI	5.800	5.800	17.100	17.100
ISS	196	205	4.872	6.449
Outros	445	697	6.832	17.287
Total	8.048	14.735	82.730	115.652
Circulante	8.048	14.735	77.318	108.639
Não circulante	-	-	5.412	7.013

10. INVESTIMENTOS

a) Controladas e coligadas

Exceto pela reestruturação descrita na nota explicativa nº 4, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 31 de março de 2026 quando comparado à 31 de dezembro de 2025.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Investimentos - valor patrimonial	6.632.368	6.718.144	276.197	275.158
Mais-valia de ativos	7.985.983	8.006.318	218.940	220.118
Ágio	41.569	41.570	108.830	108.830
Total	14.659.920	14.766.032	603.967	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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial do período	14.766.032	14.811.464	604.106	624.928
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	6.827	64.867	9.600	2.284
Redução de capital	-	(209.195)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	227.422	1.024.534	17.108	79.220
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(321.367)	(438.489)	(25.742)	(85.134)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
LA BSB Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	72.656	-	-
2008 Empreendimentos S.A.	-	72.656	-	-
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos Via Parque	-	(8.908)	-	(8.908)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	-	(70.308)	-	-
CDG Centro Comercial Ltda.	-	(24.430)	-	-
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls	-	(159.799)	-	-
Amortização de mais-valia	(20.117)	(96.464)	(1.178)	(10.811)
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)
Efeito das reestruturações das participações societárias de subsidiárias incorporadas na ALLOS S.A.	-	(161.226)	-	-
Outros	1.341	5.494	73	3.212
Saldo final do período	<u>14.659.920</u>	<u>14.766.032</u>	<u>603.967</u>	<u>604.106</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

	Consolidado				
	Colina	Campo Limpo Empreendimentos	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall
Coligada/Controladora em conjunto:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES
Sede:	Administração de shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center	Participação em shopping center
Atividade operacional:					
<u>Ativo</u>					
Circulante	269	9.438	8.506	4.966	41.425
Não circulante	-	96.446	134.034	54.742	270.339
	<u>269</u>	<u>105.884</u>	<u>142.540</u>	<u>59.708</u>	<u>311.764</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>					
Circulante	115	3.144	2.527	497	23.371
Não circulante	-	1.647	1.689	181	178.423
Patrimônio líquido	154	101.093	138.324	59.030	109.970
	<u>269</u>	<u>105.884</u>	<u>142.540</u>	<u>59.708</u>	<u>311.764</u>
<u>Resultado</u>					
Receita operacional líquida	425	13.117	11.797	3.888	17.258
Custos de serviços	(5)	(1.874)	(2.287)	(1.094)	(8.317)
Despesas operacionais	(1)	28	2.818	(1.296)	3.329
Resultado financeiro líquido	-	59	357	201	(4.743)
Imposto de renda e contribuição social	(43)	(1.893)	(1.947)	(805)	(1.339)
Lucro líquido do período	<u>376</u>	<u>9.437</u>	<u>10.738</u>	<u>894</u>	<u>6.188</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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	
	31/03/2026	31/12/2025
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	-	10.777
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	15.212	15.444
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	7.311	5.264
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	-	13.040
Colina Shopping Center Ltda.	27	28
Br Malls Participações S.A.	-	28.050
Total	22.550	72.603

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Terrenos (i)	6.591	6.591	39.546	70.566
Shopping centers (ii)	818.958	851.104	19.585.085	20.311.100
Total de propriedades para investimento	825.549	857.695	19.624.631	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

Notas Explicativas

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.098.170	(273.688)	33.213	857.695
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	2.419	(2.744)	(272)	(597)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(271)	-	(271)
Outros	130	(387)	-	(257)
<u>Baixas</u>				
Venda de terreno	(31.021)	-	-	(31.021)
Saldo em 31 de março de 2026	<u>1.069.698</u>	<u>(277.090)</u>	<u>32.941</u>	<u>825.549</u>
	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.582.777	(2.504.261)	12.621.624	20.700.140
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	361.710	(239.698)	(213.316)	(91.304)
Direito de uso de ativos arrendados	5.124	(10.700)	-	(5.576)
Aquisição do Shopping Brasília	116.653	(48.699)	108.623	176.577
Outros	10.130	(5.966)	-	4.164
<u>Baixas</u>				
Venda de 9,9% do Shopping Plaza Sul	(34.308)	12.112	(31.685)	(53.881)
Venda de 45% do Shopping Rio Anil	(151.648)	61.540	(46.595)	(136.703)
Venda de 10% do Shopping Tijuca	(41.611)	15.665	(124.171)	(150.117)
Venda de 20% do Shopping Carioca	(48.070)	8.779	(22.343)	(61.634)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>10.800.757</u>	<u>(2.711.228)</u>	<u>12.292.137</u>	<u>20.381.666</u>
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	38.791	(60.165)	(46.922)	(68.296)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(3.584)	-	(3.584)
Outros	142	(2.660)	-	(2.518)
<u>Baixas</u>				
Venda de terrenos (anexo Via Parque e Shopping Independência)	(31.064)	-	(396)	(31.460)
Baixa de participação de não controladores do Shopping Parque D. Pedro	(118.040)	11.981	(545.118)	(651.177)
	<u>10.690.586</u>	<u>(2.765.656)</u>	<u>11.699.701</u>	<u>19.624.631</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

- (i) As transações de compra de ativos ocorridas ao longo do período de três meses findo em 31 de março 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 31 de março de 2026, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para redução ao valor recuperável ("impairment") de suas propriedades para investimento.

Com relação à divulgação dos valores justos, em 31 de março 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\$31.444.729 em 31 de março de 2026 e R\$32.208.683 em 31 de dezembro de 2025.

12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		31/03/2026				
	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	(29.278)	10.671
Software	5 anos	293.464	9.397	302.861	(183.757)	119.104
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>341.725</u>	<u>9.397</u>	<u>351.122</u>	<u>(213.035)</u>	<u>138.087</u>
		Controladora				
		31/12/2025				
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso de arrendamento	5 anos	41.915	(1.966)	39.949	(28.135)	11.814
Software	5 anos	246.276	47.188	293.464	(173.456)	120.008
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>296.503</u>	<u>45.222</u>	<u>341.725</u>	<u>(201.591)</u>	<u>140.134</u>
		Consolidado				
		31/03/2026				
	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	-	97.217	(73.678)	23.539
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(15.568)	25.260
Direito de Unidade de Transferência do						
Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	<u>1.054.123</u>	<u>14.407</u>	<u>1.068.530</u>	<u>(668.384)</u>	<u>400.146</u>
		<u>1.526.093</u>	<u>14.407</u>	<u>1.540.500</u>	<u>(757.630)</u>	<u>782.870</u>

Notas Explicativas

		Consolidado				
		31/12/2025				
	Vida útil	Custo Inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	133.582	(11.702)	121.880	-	121.880
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(447)	-
Direito de uso de arrendamento	5 anos	77.003	214	77.217	(57.293)	19.924
Direito de uso oriundo das empresas investidas LA BSB e 2008 Empreendimentos	25 anos	-	20.000	20.000	(13.089)	6.911
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(15.199)	25.629
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	954.199	99.924	1.054.123	(643.637)	410.486
		<u>1.418.104</u>	<u>108.436</u>	<u>1.526.540</u>	<u>(729.665)</u>	<u>796.875</u>

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

Durante o período de três meses findo em 31 de março 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Controladora		Vencimento	31/03/2026	31/12/2025
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)			
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	55.469	57.398
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	80.426
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	538.280	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.734	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	299.017	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	376.274	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	403.692	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	493.619	480.606
(=) Subtotal						<u>2.563.511</u>	<u>2.531.408</u>
(-) Custo de estruturação						(37.949)	(40.843)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(782)	(901)
Total Controladora						<u>2.524.780</u>	<u>2.489.664</u>
Circulante						97.107	68.323
Não circulante						2.427.673	2.421.341

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

Consolidado							
Data inicial	Empresa	Instrumento	Valor da captação	Taxa de juros (a.a.)	Vencimento	31/03/2026	31/12/2025
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	55.469	57.398
Out/2016	Altair	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	40.635	44.998
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	80.426	80.426
Jun/2020	Br Malls S.A.	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	110.125	106.159
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	538.280	532.338
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.734	328.742
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	299.017	298.838
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	376.274	363.370
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	403.692	389.690
Abr/2024	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	493.619	480.606
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	651.850	677.158
Ago/2024	Br Malls S.A.	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.887.806	1.962.738
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debênture XII - 1ª série	156.533	CDI 98%	Jan/2030	156.956	156.872
Jan/2025	Br Malls S.A.	Debênture XII - 2ª série	468.467	CDI 100%	Jan/2032	469.763	469.501
(=) Subtotal						<u>5.880.646</u>	<u>5.948.834</u>
(-) Custo de estruturação						(63.711)	(67.861)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						<u>(1.291)</u>	<u>(1.663)</u>
Total consolidado						<u>5.815.644</u>	<u>5.879.310</u>
Circulante						258.964	325.357
Não circulante						5.556.680	5.553.953

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à Debêntures XII no valor de R\$415.000, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,62%. Em 31 de março de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$129.966 (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 31 de março de 2026, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$53.710 (R\$40.852 em 31 de dezembro de 2025), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação deste.

Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2026, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em uma perda líquida de R\$51.798 (R\$5.691 de ganho líquido no período findo em 31 de março 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 31 de março 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	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2026	106.751	81.053	269.107	343.835
2027	31.217	31.105	60.994	60.742
2028	884.702	878.647	884.702	878.647
2029	915.333	915.169	915.333	915.169
De 2030 a 2034	625.508	625.434	3.750.510	3.750.441
	<u>2.563.511</u>	<u>2.531.408</u>	<u>5.880.646</u>	<u>5.948.834</u>

Notas Explicativas

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	1.867	5.833
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	1.340
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	80.723	195.774
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(2.223)	(2.223)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(4.274)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(1.572)	(1.572)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(1.433)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(43.406)	(257.045)
(-) Custo de estruturação	(393)	(393)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	120	327
Saldo em 31 de março de 2026	2.524.780	5.815.644

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

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Tributária	154.483	156.696	156.053	163.618
Cível	34.610	33.449	75.945	83.691
Trabalhista	875	820	7.410	7.319
Bloqueio judicial	1.596	1.512	-	-
Total	191.564	192.477	239.408	254.628

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2025	Adições	Baixas	31/03/2026
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis (i)	92.596	1.864	(6.780)	87.680
Outros processos tributários	71.022	137	(2.786)	68.373
Cível (ii)	83.691	9.039	(16.785)	75.945
Trabalhista	7.319	91	-	7.410
	<u>254.628</u>	<u>11.131</u>	<u>(26.351)</u>	<u>239.408</u>

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

- (i) A variação durante o período, está representada pelas adições por atualização monetária, bem como pelas baixas de processos encerrados. A liquidação dos passivos tributários estava substancialmente depositada em juízo/ou garantida por terceiros.
- (ii) Durante o período findo em 31 de março de 2026, foram provisionados para perda de processos cíveis o valor total de R\$9.039, dos quais R\$5.568 estão relacionados a processos que discutem a renovação de contratos de aluguéis e ações indenizatórias. Além disso, foram provisionados R\$2.464 de atualizações monetárias e R\$1.007 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\$4.190, além de outras baixas por encerramento de discussões que totalizam R\$12.595.

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2025	Adições	Baixas	31/03/2026
Bloqueio judicial	1.512	96	(12)	1.596
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	56.161	826	(6.780)	50.207
Outros processos tributários	100.535	4.899	(1.158)	104.276
Cível	33.449	3.663	(2.502)	34.610
Trabalhista	820	55	-	875
	<u>192.477</u>	<u>9.539</u>	<u>(10.452)</u>	<u>191.564</u>

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Bloqueio judicial	1.746	310	(544)	1.512
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.465	5.922	(7.226)	56.161
Outros processos tributários	91.609	15.309	(6.383)	100.535
Cível	17.147	20.216	(3.914)	33.449
Trabalhista	1.052	566	(798)	820
	<u>169.019</u>	<u>42.323</u>	<u>(18.865)</u>	<u>192.477</u>

Notas Explicativas

Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 31 de março 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	
	31/03/2026	31/12/2025
Tributárias	815.698	996.290
Cíveis	67.628	65.565
Trabalhistas	13.755	14.554
Total	897.081	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.

15. OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Obrigações trabalhistas	28.420	44.769	96.988	145.464
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	9.172	9.329	9.172	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	19	19	4.385	4.385
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	721	852	4.737	7.159
Adiantamento por venda de ativos de acionista não controlador	-	-	-	56.715
Outros	11.373	30.084	47.240	63.376
	54.447	89.795	167.264	291.170
Circulante	36.923	66.363	153.116	283.130
Não circulante	17.524	23.432	14.148	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 três meses findo em 31 de março de 2026, a Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Ativos				
Avaliação a valor justo de “swap”	60.148	44.277	60.148	44.277
Provisão para perda de crédito esperada (“PCE”)	13.690	13.064	89.199	97.185
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	201.451	169.968	310.562	286.395
Programa de Incentivo de Longo Prazo	27.523	27.523	27.523	27.523
Outros	35.393	43.570	55.529	64.579
	<u>338.205</u>	<u>298.402</u>	<u>542.961</u>	<u>519.959</u>
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(28.362)	(36.345)	(28.362)	(83.115)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.283.127)	(3.294.676)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(7.172)	(7.212)	(22.790)	(20.904)
Capitalização de juros	(2.723)	(2.772)	(13.153)	(13.644)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(260.009)	(261.161)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	(32.893)	(34.079)	(45.482)	(44.509)
	<u>(1.526.919)</u>	<u>(1.536.177)</u>	<u>(5.096.967)</u>	<u>(5.162.053)</u>
Total líquido	<u>(1.188.714)</u>	<u>(1.237.775)</u>	<u>(4.554.006)</u>	<u>(4.642.094)</u>
Posição passiva, líquida	(1.188.714)	(1.237.775)	(4.554.006)	(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	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial	(1.237.775)	(1.223.269)	(4.642.094)	(4.747.894)
Outros eventos societários	-	(700)	367	(17.318)
Reversão (constituição) de imposto de renda e contribuição social diferidos	49.061	(13.806)	87.721	123.118
Saldo final	<u>(1.188.714)</u>	<u>(1.237.775)</u>	<u>(4.554.006)</u>	<u>(4.642.094)</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2026	4.695	6.260	4.878	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	276.135	234.767	433.052	408.424
	<u>338.205</u>	<u>298.402</u>	<u>542.961</u>	<u>519.959</u>

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

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, no período de três meses findo em 31 de março de 2026 e de 2025, é como segue:

Notas Explicativas

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	2026	2025	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	199.241	272.079	235.030	290.032
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	(67.742)	(92.507)	(79.910)	(98.611)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	77.323	109.852	5.817	5.848
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	49.640	13.123	49.640	17.339
Amortização e baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(6.002)	(45.216)	-	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados) no período	-	-	(6.869)	(931)
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	51.868	39.195
Despesas não dedutíveis	(718)	(475)	(1.090)	(10.944)
Outras (adições) exclusões	(3.440)	(2.186)	12.464	36.175
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	49.061	(17.409)	31.920	(11.929)
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	-	(9)	(55.801)	(67.116)
Diferido	49.061	(17.400)	87.721	55.187
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	49.061	(17.409)	31.920	(11.929)
Alíquota fiscal efetiva total	24,62%	6,40%	13,58%	4,11%

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

Em 31 de março 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 31 de março de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, a quantidade de ações em tesouraria é de 5.011.118 ações e de 5.010.167 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,92 (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\$30,34 (R\$28,37 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

17.4. Reservas de lucrosReserva legal

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
<u>Patrimônio líquido</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	-	121.024
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	-	548.319
Outros	<u>82.104</u>	<u>83.218</u>
	<u>82.104</u>	<u>752.561</u>
<u>Resultado do período</u>		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	-	41.160
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	-	-
Outros	<u>18.648</u>	<u>69.967</u>
	<u>18.648</u>	<u>111.127</u>

17.7. Resultado por ação**a) Lucro líquido básico por ação**

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

	<u>Ações Ordinárias</u>	
<u>Resultado básico por ação</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	<u>248.302</u>	<u>254.670</u>
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	522.237	549.222
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	<u>(22.508)</u>	<u>(24.658)</u>
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	499.729	524.564
Lucro líquido básico por ação	<u>0,4969</u>	<u>0,4855</u>

Notas Explicativas

b) Lucro líquido diluído por ação

Resultado diluído por ação	Ações Ordinárias	
	2026	2025
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	248.302	254.670
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	523.400	550.086
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(22.508)	(24.658)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	500.892	525.428
Lucro diluído por ação	0,4957	0,4847

18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Receitas de aluguéis	53.304	46.386	476.055	465.985
Receita de serviços	20.080	20.632	85.811	83.029
Cessão de direito de uso	371	432	5.852	4.927
Estacionamentos	6.264	4.905	147.074	143.305
Outros	-	19	-	2.485
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.575)	(5.776)	(51.090)	(49.889)
Total	73.444	66.598	663.702	649.842

19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Depreciação e amortização de propriedades	(3.403)	(3.391)	(109.747)	(110.147)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(271)	(271)	(3.584)	(2.483)
Amortização de mais-valia de ativos	(20.117)	(17.536)	(1.178)	(905)
Custo de serviços prestados	(1.320)	(1.020)	(23.364)	(17.388)
Gastos com imóveis alugados	(971)	(703)	(24.011)	(14.990)
Custos de estacionamentos	(469)	(378)	(17.832)	(15.814)
Custos operacionais de shoppings	(1.093)	(859)	(11.271)	(12.176)
Total	(27.644)	(24.158)	(190.987)	(173.903)

20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Despesas com pessoal	(32.884)	(40.057)	(81.185)	(93.704)
Serviços profissionais	(16.767)	(9.759)	(22.559)	(19.503)
Despesas com ocupação	(100)	(86)	(633)	(547)
Depreciação e amortização	(10.624)	(9.367)	(31.136)	(33.076)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(1.143)	(1.266)	(4.215)	(3.945)

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Despesas de utilidades e serviços	(94)	(98)	(325)	(411)
Despesas legais e tributárias	(215)	(209)	(364)	(1.514)
Reversão (provisão) para perda de crédito esperada (nota explicativa nº 8)	(2.237)	(635)	(19.362)	(12.632)
Outras despesas administrativas	(2.806)	(2.818)	(3.247)	(6.995)
Total	(66.870)	(64.295)	(163.026)	(172.327)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCI's e debêntures	(79.304)	(83.194)	(198.362)	(205.489)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(51.798)	-	(51.798)	-
Custo de estruturação de dívida	(3.286)	(5.517)	(4.585)	(9.405)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	-	(34.843)
Outras despesas financeiras	(10.321)	(14.186)	(24.467)	(36.036)
	(144.709)	(102.897)	(279.212)	(285.773)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	22.046	49.103	79.323	106.239
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	5.691	-	5.691
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	1.350	546	1.363	-
Variações monetárias ativas	1.480	61	3.692	3.373
Atualização, multa e juros de contas a receber	717	252	4.690	2.918
Outras receitas financeiras	52.011	28.797	8.722	9.901
	77.604	84.450	97.790	128.122
Resultado financeiro, líquido	(67.105)	(18.447)	(181.422)	(157.651)

- (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

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	-	128.098	-	148.540
Resultado na venda de terrenos	(1.021)	-	14.787	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	(218)	(116.305)	-	(170)
Provisão para contingências	(1.399)	(1.071)	14.631	870
Outros	62.632	(21.436)	60.237	(22.370)
Total	59.994	(10.714)	89.655	126.870

Notas Explicativas

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 31 de março 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 31 de março de 2026 e de 2025, essas receitas totalizam R\$3.950 e R\$3.866, 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			
	31/03/2026		31/12/2025	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	-	-	154
Ricardo Rique (ii)	346	-	264	-
Reinaldo Rique (iii)	13.410	-	12.990	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Parque D. Pedro 1 BV (v)	43.390	-	42.611	-
	<u>57.146</u>	<u>7.207</u>	<u>55.865</u>	<u>7.361</u>

- (i) A Tarsila mantinha registrado até 31 de dezembro de 2025, valor a pagar pela aquisição de 22,36% de participação no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira dependia da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra, as quais foram encerradas de forma desfavoráveis, extinguindo assim a obrigação pelo pagamento dessa contraprestação durante o período findo em 31 de março de 2026.
- (ii) Refere-se aos valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante
- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

- (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\$43.390 em 31 de março 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\$13.704 e R\$16.568 nos períodos de três meses findos em 31 de março 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\$902.408 em 31 de março 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\$130.122 (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”).

Notas Explicativas

- 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

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

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

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

No período findo em 31 de março de 2026 e de 2025, foi reconhecido R\$2.486 e R\$3.317, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

Notas Explicativas

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

Principais condições do programa:

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

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

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

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A. e Controladas

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

No período findo em 31 de março de 2026 foi reconhecido R\$4.186 (R\$1.772 no período findo em 31 de março 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 2024, a Companhia outorgou um programa de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia, incluindo dois lotes de 84.711 ações, totalizando 169.422 ações. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 63.534 ações para cada lote, em um total de 127.068 ações, por um custo médio de R\$22,41, totalizando R\$2.848. O valor justo dessas ações é de R\$2.791 e possui um período de “lock-up” de um ano para o segundo lote.

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

No período findo em 31 de março de 2026 foi reconhecido R\$419 (R\$356 no período findo em 31 de março 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 período findo em 31 de março de 2026 e de 2025, foi reconhecido R\$2.276 e R\$4.113, 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.

Notas Explicativas

27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

Durante os períodos de três meses findos em 31 de março 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:

	Trimestre findo em 31 de março de			
	Controladora		Consolidado	
	2026	2025	2026	2025
<u>Atividades operacionais</u>				
Dividendos e Juros sobre capital próprio a receber	22.550	53.649	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	29.000	163.772	29.000	163.772
	51.550	217.421	29.000	163.772
<u>Atividades de investimento</u>				
Adição de direito de uso de ativos arrendados	-	2.434	282	2.434
	-	2.434	282	2.434
	51.550	219.855	29.282	166.206

28. EVENTO SUBSEQUENTE

Emissão de debêntures:

Em 02 de abril de 2026, a Companhia concluiu sua 9ª emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, 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 operações foram aprovadas com base em laudos de avaliação elaborados a valor contábil, com data-base de 31 de dezembro de 2025.

Compra e venda de participações em shoppings

No dia 5 de maio de 2026, a Companhia celebrou Memorandos de Entendimento (MOUs) para a realização de transações estratégicas de gestão de portfólio, envolvendo: (i) o desinvestimento integral da participação de 49% no Shopping Curitiba, pelo valor de R\$ 193,7 milhões; (ii) a aquisição adicional de 7,9% no Amazonas Shopping, pelo valor de R\$ 178,2 milhões; e (iii) uma permuta de participações envolvendo a entrega de 8,56% do Shopping Taboão e um pagamento em caixa de R\$20,0 milhões, em troca de 7,35% do Campo Grande e 5% do Shopping Villagio Caxias do Sul.

As transações estão sujeitas ao cumprimento de condições precedentes usuais, incluindo diligências, eventual não exercício de direitos de preferência e aprovação pelos órgãos reguladores competentes.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

PROJEÇÕES GERENCIAIS

COMENTÁRIO SOBRE AS PROJEÇÕES GERENCIAIS

A Companhia confirma e mantém as projeções gerenciais detalhadas na Seção 11 do Formulário de Referência da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 480/2009.

As projeções divulgadas são meras previsões que refletem as expectativas atuais da administração em relação ao futuro da ALLOS, e de forma nenhuma constitui, garante ou prevê resultados. Tais projeções são dependentes de fatores e condições de mercado que são voláteis e não estão sob controle da Companhia, podendo, assim, diferir em relação aos números e resultados a serem efetivamente registrados pela Companhia. Em razão das incertezas do mercado, o investidor não deve basear suas decisões de investimento somente nessas projeções, devendo buscar informações sobre o setor e os riscos envolvidos no investimentos em mercado de capitais.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da ALLOS S.A. e Controladas ("Companhia", ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, "Grupo"), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em

31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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 sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado - DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 7 de maio de 2026

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Não se aplica.

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Não se aplica.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Não se aplica.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2026.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2026.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2026.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2026.