



ALLOS S.A.
CNPJ nº 05.878.397/0001-32

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes ao Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços): Aplicações financeiras e Instrumentos financeiros derivativos. • Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis). Títulos e valores mobiliários - Debêntures. **Créditos, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo:** Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo: **Disponibilidades e aplicações financeiras:** Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis. CDB, debêntures e operações compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização. Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas às taxas médias de aplicação disponíveis. **Contas a receber:** Os saldos de contas a receber têm seus valores justos similares aos saldos contábeis. **Limitações:** Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas. O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. (i) **Risco operacional:** Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a anteciper possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias, de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria, de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers. Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da Diretoria para que sejam implantadas. A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçamento, assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com o prazo de curto e longo prazo. **Gestão de Capital:** A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo. Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores, controladas e suas subsidiárias, controladas e joint ventures, não estão sujeitas às exigências externas impostas de capital. O quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.879.310	6.645.074
Obrigações por compra e venda de ativos	17.887	427.236
Total	5.897.197	7.072.260
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(60.570)	(47.771)
(-) Aplicações financeiras	(2.536.587)	(3.511.385)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	(132.740)	(58.283)
Dívida líquida (A)	3.432.780	3.611.403
Total do patrimônio líquido (B)	13.899.006	14.334.520
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	24,70%	25,98%

6. Informações por segmento: As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho. Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo com o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes: • **Aluguéis:** refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento incluiu os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência. • **Estacionamento:** refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center. • **Prestação de serviços, gastos corporativos e resultado financeiro ("Outros"):** compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguéis e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e terceiros, bem como gastos da estrutura corporativa da Companhia e resultado financeiro. A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa - UGCs), a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor uso fruído das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. O ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são individuais, com características corporativas e de menor relevância para o processo de tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Recursos líquidos	1.952.114	589.640
Custo	(588.302)	(68.074)
Despesas operacionais	(47.458)	-
Outras receitas	40.477	-
(Despesas) operacionais	(40.477)	-
Equivalência patrimonial	79.220	-
Resultado financeiro líquido	-	(521.759)
Lucro antes dos impostos e das contribuições	1.436.051	521.566

7. Aplicações financeiras:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	101.275	27.962
Letras financeiras	84.527	39.625
Títulos públicos pós-fixados	25.611	15.082
CDBs	56.196	86.545
Fundos de Investimento	-	-
Outros	261.698	227.297

Em 31 de dezembro de 2025, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 97% e 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 90% e 105% do CDI em 31 de dezembro de 2024) com liquidez diária e vencimento original até 2026. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") acrescido de 3,30%, ao ano, tanto em 31 de dezembro de 2025 quanto em 31 de dezembro de 2024, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia. Os Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs estão compostos por cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Pátria Malls Fundo De Investimento Imobiliário, os quais são mensurados pelo valor justo das cotas que são negociadas em mercado organizado.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis	73.282	64.925
Estacionamento	2.505	2.496
Prestação de serviços	12.257	13.183
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.658	1.393
Cotas condominiais	24.507	22.711
Outros	1.388	457
Alugue linear	115.597	105.165
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")	(71.546)	(67.627)
Circulante	48.039	42.355
Não circulante	17.225	9.818

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

	Saldo vencido				
	Saldo a vencer	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	32.726	2.491	1.543	1.517	35.005
Estacionamentos	2.505	-	-	-	2.505
Prestação de serviços	516	109	387	815	10.430
Taxa de Cessão de Direito de Uso	690	44	20	-	694
Cotas condominiais	999	67	407	994	24.507
Outros	403	39	29	74	843
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	37.749	2.750	2.386	3.400	69.312

	Saldo vencido				
	Saldo a vencer	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	25.630	1.168	1.315	2.520	34.292
Estacionamentos	2.496	-	-	-	2.496
Prestação de serviços	1.988	442	251	827	9.675
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.188	25	192	552	20.959
Cotas condominiais	171	1.008	192	283	2.577
Outros	403	39	29	74	843
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	31.473	2.643	1.761	3.899	65.389

	Saldo vencido				
	Saldo a vencer	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	314.349	16.492	15.065	19.554	287.585
Estacionamentos	71.353	-	-	-	71.353
Prestação de serviços	37.518	3.513	4.019	4.225	24.630
Taxa de Cessão de Direito de Uso	3.121	813	450	987	20.273
Cotas condominiais	15.118	1.413	3.349	10.346	129.457
Outros	3.441	1.272	900	1.230	16.156
Subtotal em 31 de dezembro de 2025	444.900	23.503	23.783	36.342	478.101

	Saldo vencido				
	Saldo a vencer	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	Total
Aluguéis	287.282	14.482	11.097	26.957	280.699
Estacionamentos	56.885	-	-	-	56.885
Prestação de serviços	35.314	3.626	4.141	21.775	66.331
Taxa de Cessão de Direito de Uso	10.317	1.155	558	725	16.016
Cotas condominiais	4.691	4.831	4.259	9.852	148.625
Outros	64.467	741	971	3.554	11.222
Subtotal em 31 de dezembro de 2024	459.016	24.835	18.360	45.229	454.704

Risco

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

Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento: As contas a receber de estacionamento são compostas por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para as contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda de crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024. **Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros:** A Companhia calcula provisão para perda de crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros. A movimentação do saldo da rubrica "Provisão para perdas de créditos esperadas" está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(67.627)	(73.098)
Efeito de eventos de reestruturação societária e outras movimentações societária e/ou imobiliária em shoppings	(6.189)	-
Baixa permanente de recebíveis	3.152	4.797
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	(883)	(646)
Saldo final	(71.546)	(67.627)

8.1. Arrendamento mercantil: A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings centers (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente pode haver contratos com prazos de vigência e condições diferenciadas. Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

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

(*) Contrato vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias).

Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

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

	Atualização monetária		Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shoppings centers	168.377	122.299	223.281	222.702	-	-
Variação do CDI	-	-	-	-	-	-
Variação do CDI e IPC	13.025	21.266	36.364	45.744	-	-
Variação do IPCA + 3% ao ano	11.224	11.790	11.224	11.790	-	-
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	93.754	85.316	93.754	85.316	-	-
Gastos com obras a serem reembolsadas por sócios	18.638	-	18.638	23.755	-	-
Valores a receber pela redução de capital (nota explicativa nº 23)	-	-	69.004	-	-	-
Empréstimos a subsidiária EDJ (nota explicativa nº 23)	421.898	54.803	-	-	-	-
Outros	68.518	41.680	128.801	92.341	-	-
Total	795.434	406.158	512.062	481.659	-	-
Circulante	167.569	242.443	226.546	244.659	-	-
Não circulante	627.865	163.715	285.416	237.192	-	-

9. Impostos e Contribuições a recuperar e a recolher:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Impostos e contribuições a recuperar	91.533	58.593	216.913	176.362
IRPJ, IRRF e CSLL	-	709	2.317	2.265
PIS e COFINS	238	457	11.721	10.316
Outros	91.771	59.759	230.951	188.943
Total	91.771	59.759	230.951	188.943
Circulante	-	-	60.263	39.158
Não circulante	-	-	170.688	149.785

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Impostos e contribuições a recolher	-	-	45.631	42.601
IRPJ e CSLL	-	-	29.185	37.217
PIS e COFINS	8.033	7.314	17.100	17.589
ITBI	5	205	6.449	6.313
Outros	697	5.752	17.287	16.163
Total	14.735	19.082	108.639	112.152
Circulante	-	-	7.013	-
Não circulante	-	-	101.626	112.152

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

	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Fração ideal do ativo detido		
Controladas:		
ALLOS S.A.	100,0	100,0
Bangu Shopping	90,0	90,0
Boulevard BH	70,0	70,0
Loja C&A Grande Rio	100,0	100,0
Shopping Manauara	100,0	100,0
Shopping Parangaba	100,0	100,0
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	100,0	100,0
a) Sociedades controladas/coligadas: As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são conforme segue:		

	% de Participação em	
	31/12/2025	31/12/2024
Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido		
Controladas:		
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	100,0	-
Acapurana Participações S.A.	-	52,4
Aliance Assessoria Comercial Ltda.	100,0	100,0
Allogreen Serviços Ltda.	-	9,9
Aliance Estacionamentos Ltda.	100,0	100,0
Allos Administradora O1 Ltda.	100,0	100,0
Parque Shopping Macéio	50,0	50,0
Allos Empreendimentos O1 Ltda.	-	100,0
Shopping Plaza Sul	-	9,9
Allos Empreendimentos O3 Ltda.	100,0	100,0
Allos Empreendimentos O4 Ltda.	100,0	100,0
Allos Empreendimentos O5 Ltda.	100,0	100,0
Allostech Ltda.	98,0	95,0
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	100,0	100,0
Allogreen Serviços Ltda.	98,2	98,2
Altair Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
Leblon Eletropostos Ltda.	46,0	-
Shopping Leblon	46,1	46,1
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	-	99,0
Shopping Parangaba	-	40,0
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Carioca Shopping	65,0	85,0
Administradora Carioca	-	85,0
Loja C&A - Carioca Shopping	65,0	85,0
Deli Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
SOT3 Centro Comercial Ltda.	40,0	40,0
Shopping Taboão	40,0	40,0
Eletropostos Manauara Ltda.	100,0	100,0
Estacionamento SCP Bangu Shopping	98,2	98,2
Estacionamento SCP Boulevard Shopping Belo Horizonte	69,4	69,4
Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS	100,0	100,0
Shopping Parque Dom Pedro	15,7	15,7
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	60,5	60,5
Shopping Parque Dom Pedro	59,4	

