

1.1 – Histórico do emissor

A ALLOS S.A. ("ALLOS" ou "Companhia"), cuja razão social era Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae"), é resultado de duas combinações de negócios, a primeira entre a Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce Shopping") e Sonae Sierra Brasil S.A. ("Sonae Sierra"), que resultou na formação da Aliansce Sonae e, mais recentemente, entre a Companhia e a brMalls Participações S.A. ("brMalls"). As informações sobre as referidas combinações de negócios e os históricos das sociedades que deram origem à Companhia estão descritos a seguir.

Aliansce Shopping

Em 22 de dezembro de 2003, a companhia denominada "Cayapas Empreendimentos Imobiliários Ltda." foi constituída por meio de uma *joint venture* entre o Sr. Renato Feitosa Rique e a General Growth Properties, Inc. ("GGP"), que iniciou suas operações em 2004.

Em junho de 2005, a denominação da companhia foi alterada para "Aliansce Shopping Centers Ltda." e, em março de 2007, ocorreu a transformação desta em sociedade por ações de capital fechado, o que resultou em nova alteração na sua denominação, passando essa a ser "Aliansce Shopping Centers S.A.".

Em julho de 2013, a Aliansce Shopping (atual ALLOS) comunicou ao mercado a celebração de contrato de alienação da participação acionária detida pela GGP em parte para a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") e em parte para a Rique Empreendimentos e Participações Ltda., empresa detida pelo Sr. Renato Rique.

A companhia, com atuação em todas as regiões do Brasil, era uma das empresas líderes do setor de shopping centers e a segunda maior administradora de shoppings do país, dentre as seis empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas por estas, atuando como proprietária e administradora, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração.

Em 29 de janeiro de 2010, as ações da Aliansce Shopping (atual ALLOS) passaram a ser negociadas na B3, no segmento do Novo Mercado, sob o código "ALSC3" e, em abril de 2012, a companhia realizou a aquisição de controle em cinco shopping centers ao comprar o maior sócio neste portfólio.

Em dezembro de 2012, a Aliansce Shopping (atual ALLOS) realizou nova oferta pública - de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, totalizando o montante total de R\$ 447,6 milhões.

Nos anos que se seguiram, a Aliansce Shopping (atual ALLOS) anunciou a alienação do *Boulevard Corporate Tower* (fevereiro de 2014), concluiu a venda parcial de sua participação no Via Parque Shopping (setembro de 2015) e a aquisição de 2,2% do Shopping da Bahia (dezembro de 2015).

Em setembro de 2016, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado um aumento de capital privado, totalizando montante de R\$ 600 milhões.

Nos últimos anos, a Aliansce Shopping (atual ALLOS) anunciou a conclusão da aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon (outubro de 2016), de 5,0% do Boulevard Belém e de 25,0% do Parque Shopping Belém (abril de 2017), bem como a aquisição de 100% das quotas do CTBH Fundo de Investimentos Imobiliário, proprietário do Boulevard Corporate Tower, anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte (maio de 2017), a venda de 24,0% da participação no Caxias Shopping (dezembro de 2017), a celebração de acordo para alienação do Boulevard Corporate Tower (novembro de 2018) e a aquisição de participação de 4,9% do Shopping Leblon (maio de 2019).

Sonae Sierra

A Sonae Sierra Brasil Ltda. foi constituída, em junho de 2003, como sucessora das atividades do grupo português Sonae Sierra no Brasil, tendo, nos anos subsequentes à sua constituição, inaugurado o Boavista Shopping (abril de 2004) e adquirido participação nos Shopping Centers Plaza Sul (novembro de 2005), Metrôpole e Tivoli (janeiro e junho de 2007).

Em maio de 2008, a Sonae Sierra Brasil Ltda. foi transformada em sociedade anônima tendo sua razão social alterada para "Sonae Sierra Brasil S.A.", e, na sequência, a companhia inaugurou o Manauara Shopping (abril de 2009) e adquiriu participação adicional no Shopping Metrôpole (outubro de 2009), bem como inaugurou a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping (novembro de 2010).

Em fevereiro de 2011, foi realizada a abertura de capital da Sonae Sierra e iniciada a negociação das ações da companhia (SSBR3) na B3.

Nos anos que se seguiram, houve a inauguração da expansão dos Shoppings Campo Limpo (setembro de 2011) e Metrôpole (novembro de 2011), a inauguração do Uberlândia Shopping (março de 2012), a aquisição de participação adicional no Franca Shopping (outubro de 2012)

e a venda das participações da Sonae Sierra no Pátio Brasil Shopping, Shopping Penha e Tivoli Shopping (novembro de 2012).

Entre os anos de 2013 e 2019 foram inaugurados o Boulevard Londrina Shopping e o Passeio das Águas Shopping (maio e outubro de 2013, respectivamente), concluída a venda do Boavista Shopping (março de 2016) e a compra de participação adicional de 30% no Plaza Sul (abril de 2019).

1ª Combinação de Negócios

Em 6 de junho de 2019 a Aliansce Shopping (atual ALLOS) e a Sonae Sierra celebraram *Merger Agreement* por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a implementação da combinação dos negócios das companhias, a qual seria implementada pela incorporação da Aliansce Shopping pela Sonae Sierra, mediante o cumprimento das condições previstas no referido documento ("1ª Combinação de Negócios"). Em 25 de junho de 2019, as Assembleias Gerais Extraordinárias da Aliansce Shopping (atual ALLOS) e da Sonae Sierra aprovaram a Primeira Combinação de Negócios e o novo estatuto social da Companhia.

Em 5 de agosto de 2019, os Conselhos de Administração da Aliansce Shopping (atual ALLOS) e da Sonae Sierra confirmaram a efetiva consumação da Primeira Combinação de Negócios, que resultou na extinção da Aliansce Shopping (atual ALLOS) e a sucessão, pela Sonae Sierra, de todos os seus bens, direitos e obrigações, além da alteração da denominação social da Companhia que passou a ser Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS), na eficácia do novo estatuto social previamente aprovado. A partir disso, a negociação das ações de emissão da Aliansce Sonae (atual ALLOS) na B3 passou a ser realizada pelo novo código de negociação "ALSO3" e nome de pregão "Aliansce Sonae". O novo estatuto social da Aliansce Sonae foi ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária de acionistas em 23 de outubro de 2019.

ALLOS após a 1ª Combinação de Negócios

Em linha à estratégia de gestão de portfólio e crescimento da Aliansce Sonae, logo após a consumação da 1ª Combinação de Negócios, em 29 de agosto de 2019, a Aliansce Sonae anunciou a aquisição de participações adicionais no Shopping Taboão, Shopping Grande Rio e Loja C&A no Shopping da Bahia, que foi concluída no 4º trimestre de 2019.

Em 22 de outubro de 2019, anunciou a venda das participações no Shopping West Plaza, concluída em dezembro de 2019, e, no Shopping Santa Úrsula, concluída em fevereiro de 2020; e, a redução das participações no Boulevard Shopping Campos e Parque Shopping

Belém, concluídas em março de 2020. Em abril de 2020, concluiu a venda de participação no Boulevard Shopping Vila Velha; em janeiro de 2021, concluiu a aquisição de participação adicional no Shopping da Bahia, em abril de 2021, concluiu a aquisição de participação adicional no Shopping Leblon e, em dezembro de 2021 concluiu venda de participação no Via Parque Shopping.

Em agosto de 2021, foi lançada a Alsotech o braço de transformação “figital” do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. A Alsotech é uma subsidiária da ALLOS, em sociedade com German Quiroga, uma das principais referências em e-commerce do país e que contribuiu para a construção do atual varejo digital brasileiro. O veículo da ALLOS possui como foco a promoção do engajamento do consumidor, disponibilização de plataformas de e-commerce e marketplace, estruturação de um ecossistema de logística e otimização a análise de dados.

A estratégia da Alsotech está sustentada por iniciativas de *corporate venture capital*, e anunciou no segundo semestre de 2021, investimento inicial em duas startups que atuam em áreas essenciais à jornada digital do cliente: a Box Delivery e a Hubsell. A Box Delivery é uma logtech focada no desenvolvimento de tecnologias para entrega last-mile e a Hubsell é uma plataforma fundada em 2014 e que funciona como um hub de integração de mercado, atuando na conexão de lojistas às plataformas de e-commerce e *marketplace*.

No segundo semestre de 2022, a Aliansce Sonae realizou desinvestimento nos ativos Uberlândia Shopping, Boulevard Londrina Shopping e Boulevard Shopping Vila Velha.

2ª Combinação de Negócios

Em dezembro de 2021, nossa administração abordou a administração da brMalls para discutir a possibilidade de uma combinação de negócios. Dias depois deste primeiro contato, os representantes da Aliansce Sonae (atual ALLOS) encaminharam ao Conselho de Administração da brMalls uma primeira proposta não solicitada e não vinculante para a aquisição das ações da brMalls, por meio da incorporação das ações de emissão da brMalls pela Aliansce Sonae (atual ALLOS).

As propostas evoluíram e no dia 8 de junho de 2022, os acionistas da brMalls, da Aliansce Sonae (atual ALLOS) e da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A aprovaram a combinação de negócios da Aliansce Sonae (atual ALLOS) com a brMalls (“2ª Combinação de Negócios”), cujos termos e condições estão detalhados no “*Protocolo e Justificação da Incorporação das Ações de Emissão da BR Malls Participações S.A. pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, seguida da Incorporação da Dolunay Empreendimentos*

e Participações S/A pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", celebrado em 28 de abril de 2022, a qual foi submetida ao CADE para aprovação.

Em 17 de novembro de 2022, o CADE aprovou a 2ª Combinação de Negócios sem ressalvas, tendo a consumação de tal operação ocorrido no dia 6 de janeiro de 2023. Com isso, a brMalls tornou-se uma subsidiária integral da Companhia.

ALLOS após a 2ª Combinação de Negócios

Após a fusão entre Aliansce Sonae e brMalls, em agosto de 2023, foi adotada a marca "ALLOS".

Seguindo a estratégia de gestão de portfólio, com busca constante por oportunidades de otimizar a alocação de capital da Companhia, nos últimos dois anos, desde a criação da ALLOS, foram anunciados desinvestimentos integrais e parciais envolvendo 13 ativos, conforme tabela abaixo, que somaram R\$ 2,5 bilhões, com *cap rate* médio de 8,6%. Mesmo com a saída de R\$ 157 milhões em NOI, referente a esses desinvestimentos, a Companhia segue entregando resultados consistentes, o que reforça sua capacidade de realizar transações que gerem valor para seus acionistas.

Shopping	Desinvestimentos	Participação	Closing
Plaza Sul Shopping	Parcial	20%	nov/23
Boulevard Shopping Bauru	Total	100%	dez/23
Boulevard Shopping Campos	Total	75%	dez/23
Santana Parque Shopping	Total	37%	jan/24
Plaza Sul Shopping	Parcial	5%	dez/23
Shopping Estação Curitiba	Total	100%	dez/23
Plaza Sul Shopping	Parcial	5%	mar/24
Shopping Jardim Sul	Total	60%	abr/24
Shopping Villagio Caxias	Total	10%	abr/24
Carioca Shopping	Parcial	15%	abr/24
Top Shopping	Parcial	50%	abr/24
Bangu Shopping	Parcial	10%	mai/24
São Luís Shopping	Total	6%	jun/24
São Luís Shopping	Total	9%	out/24
Carioca Shopping	Parcial	20%	jan/25
Shopping Tijuca	Parcial	10%	jan/25
Plaza Sul Shopping	Parcial	10%	jan/25
Rio Anil Shopping	Total	50%	jan/25

Abaixo destacamos o histórico da brMalls antes da 2ª Combinação de Negócios:

brMalls

A brMalls foi constituída em 26 de maio de 2004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, sob a denominação de Itatira Participações S.A, na forma de uma sociedade por ações de capital fechado, passando a ser denominada BR Malls Participações S.A. em 24 de outubro de 2006, quando iniciou os procedimentos necessários para adesão ao segmento especial de listagem da antiga BM&FBovespa denominado “Novo Mercado” (concluídos em 5 de abril de 2007).

Entre 2006 e 2022, a brMalls fortaleceu o seu portfólio, sendo que, em 31 de dezembro de 2022, detinha participação em 29 shopping centers que, em conjunto, possuíam aproximadamente 6 mil lojas e totalizavam 1.240,0 mil m² de ABL. Na mesma data, a participação média da brMalls nesses shopping centers era de 63,1% ou 781,8 mil m² de ABL dos shopping centers em que detém participação.

Com a 2ª Combinação de Negócios, a brMalls tornou-se subsidiária integral da Companhia. Em 6 de dezembro de 2022 seu *Programa Depositary Receipts* Nível 1 foi descontinuado e, em 2 de fevereiro de 2023, a Superintendência de Relações com Empresas da Comissão de Valores Mobiliários, por meio do Ofício nº 26/2023/CVM/SEP/GEA-2, deferiu o pedido de conversão de registro da brMalls de emissor Categoria “A” para emissor Categoria “B”.

Informações complementares sobre o histórico da brMalls estão disponíveis no item 1.1 do seu Formulário de Referência

Governança Corporativa

Após passar por 3 grandes consolidações, a Companhia se destaca como a única do setor de shopping centers listada no Novo Mercado da B3, reforçando seu compromisso com os mais altos padrões de governança corporativa.

Entre seus diferenciais estão: (i) a estrutura de '*Corporation*', com acionistas de referência; (ii) o princípio de '1 ação = 1 voto'; (iii) a implementação de um Comitê de Auditoria Estatutário desde 2022; e (iv) a prática de avaliação anual do Conselho de Administração, garantindo transparência e eficiência no processo decisório.

Os membros do Conselho de Administração trazem vasta experiência em gestão financeira, conhecimento da indústria e planejamento estratégico para impulsionar o crescimento sustentável da Companhia.

Além disso, o Conselho de Administração adota sólidas práticas de governança corporativa orientadas para a inovação, destacando sua habilidade em lidar com um ambiente regulatório em constante evolução e se adaptar aos avanços tecnológicos.

Na busca continua por melhores padrões de governança, os principais destaques da Companhia são:

- Listagem no Novo Mercado, nível mais alto de governança corporativa da B3;
- 44% dos membros do Conselho de Administração são independentes;
- 22% de mulheres no Conselho de Administração;
- Diferentes executivos como Presidente do Conselho de Administração e membro da Diretoria;
- Política de Integração para novos membros do Conselho de Administração;
- Auditoria interna e *Compliance*;
- Diversas Políticas Corporativas; e
- Proteção da dispersão da base acionária estabelecido em 25%.

A fim de aprimorar a eficácia e eficiência da Companhia, o Conselho de Administração conta com seis comitês de assessoramento, de caráter consultivo e permanente, regidos individualmente por documento próprio e de acordo com a legislação, sendo estes: (i) Ética e ESG; (ii) Indicação; (iii) Inovação e Transformação Digital; (iv) Auditoria e Gestão de Riscos; (v) Investimentos; e (vi) Remuneração.

Sustentabilidade – Nossa Evolução

A Companhia, reforçando o seu compromisso com a sustentabilidade, com os negócios e com a sociedade, divulgou metas públicas para os anos de 2030 e 2040, que visam: (i) alavancar a construção de relações e lugares diversos e inclusivos, (ii) promover o desenvolvimento pleno de nossos colaboradores e clientes, e (iii) garantir a neutralidade de carbono e uso eficiente dos recursos naturais. Um dos principais compromissos assumidos é ter 48% de pessoas autodeclaradas negras e 50% de mulheres ocupando cargos de liderança até 2030.

Desde sua criação, a Companhia já evoluiu e seguiu no propósito de gerar impacto além do seu negócio. Dentre nossas conquistas, destacamos:

- ISE B3: 1ª empresa do setor a compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3;
- ICO2 B3: Selecionada para o Índice de Carbono Eficiente da B3;
- PB GHG Protocol: Certificado com selo ouro pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol pelo 3º ano consecutivo;
- IDIVERSA B3: Selecionada para o 1º Índice de Diversidade da B3;
- GEI – Bloomberg: Selecionada para o Índice de Igualdade de Gênero da Bloomberg;

- Pacto Global da ONU: Signatária do Pacto desde 2022;
- CEBDS: Filiada ao Conselho Empresarial Brasileiro de Desenvolvimento Sustentável;
- "Melhores do ESG": Vencedores do Prêmio "Melhores do ESG" pela revista Exame na categoria de Construção Civil e Imobiliário; e
- *Institutional Investor*: Reconhecida pela *Institutional Investor* em 1º lugar na categoria de MidCap e em 2º lugar no ranking geral.

1.2 – Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

Visão Geral

Somos a maior administradora de shopping centers do Brasil, em termos de área bruta locável ("ABL") administrada, conforme levantamento de respectivos Relatórios de Resultados divulgados pelas empresas do setor de shopping listadas na B3.

A ALLOS atua desde o planejamento e desenvolvimento do projeto até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e operacional de shopping centers, contando com o apoio de um time de gestão com sólida experiência no mercado de shopping centers, formado por profissionais experientes. Além disso, contamos com o suporte de acionistas que são referência no setor, criando grande reconhecimento do mercado.

Nossa estratégia é focar em gerir e deter participação em shoppings líderes ou co-líderes em suas áreas de influência, localizados em regiões de alta densidade populacional e/ou com determinado nível de demanda qualificada, que se refere à demanda dos consumidores pelos segmentos de vestuário e acessórios, calçados, alimentação, artigos do lar e artigos diversos. Em conjunto com os ativos e atividades da brMalls, subsidiária integral da Companhia, a ALLOS tornou-se uma das maiores plataformas de shoppings da América Latina. Estamos presentes nas cinco regiões do Brasil, com participação em 45 shopping centers e prestamos serviços de planejamento, administração e comercialização à 11 shopping centers, totalizando cerca de 15 mil lojas, que recebem aproximadamente 60 milhões de visitantes por mês.

Entendemos que o nível de demanda qualificada condizente com um líder é superior a R\$ 2,5 bilhões ao ano e que "alta densidade" se refere a áreas com mais de 6.000 habitantes por km² ou mais de 400.000 habitantes no total. Nosso plano de crescimento inclui expansões orgânicas, aumento de participação em shoppings próprios e oportunidades de aquisição de ativos de terceiros, que atendam aos critérios de liderança descritos acima.

Nosso objetivo é oferecer uma plataforma centrada no consumidor, fomentada por soluções inovadoras, proporcionando a melhor experiência de compras possível, sendo, consequentemente, sua primeira escolha com vistas a gerar uma melhora de performance em nossos ativos.

Além disso, somos parceiros importantes dos lojistas e de provedores de serviços e atuamos em conjunto com desenvolvedores imobiliários para projetos multiuso.

A Companhia busca ações e iniciativas que adicionem valor de longo prazo e que aumentem a eficiência para entregar melhores resultados. Dentre as soluções inovadoras que utilizamos na Companhia, podemos destacar uma ferramenta de *business intelligence* que auxilia na identificação e implementação do mix ideal de cada um de nossos shoppings, buscando qualificação de portfólio e consequente melhora de posicionamento competitivo. Nessa análise, as ferramentas, as quais são denominadas de *datasheet*, analisam e comparam os dados de ABL, número de lojas, relevância de números de lojas em cada segmento e vendas por metro quadrado.

Em relação às sinergias operacionais, de custos e otimização de *Sales, General and Administrative Expenses* (SG&A) ou Despesas Administrativas, de Vendas e Gerais decorrentes da fusão da ALLOS, temos mapeado um ganho potencial anual nos resultados operacionais, ainda a ser realizado, com base em estudos desenvolvidos pela consultoria Bain & Co. Conforme Seção 3.2 do Formulário de Referência e projeção gerencial atualizada e divulgada em 2024, estima-se um potencial geração de R\$ 210 milhões em sinergias anuais a serem capturadas até o final de 2028. Em 2024, a Companhia capturou sinergias de R\$ 134 milhões.

Nossos Shoppings

Em abril de 2025, possuíamos um portfólio 56 shoppings centers, dos quais: (i) 45 eram detidos por nós; e (ii) 11 detidos por terceiros e administrados por nós. No total, nosso portfólio representava 336 mil m² de ABL administrada e 1.265 mil m² de ABL própria em 16 Estados do Brasil.

O quadro abaixo apresenta as principais informações sobre os shopping centers que compõem nosso 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	28,0%	38.389	10.764	48.801	98,4%	A/ C/ CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	-	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.851	52.065	8.838	76,8%	A/ C/ CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.428	31.538	30.030	98,6%	A/ C/ CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.167	27.114	98,9%	A/ C/ CSC
Carioca Shopping	RJ	85,0%	35.971	30.575	-	97,0%	A/ C/ CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.021	53.029	67.419	99,1%	A/ C/ CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	55.724	98,4%	A/ C/ CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.191	18.324	42.313	94,9%	A/ C/ CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	57.028	11.976	50.925	96,8%	A/ C/ CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.528	22.517	-	95,9%	A/ C/ CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.667	14.360	56.460	93,1%	A/ C/ CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.770	15.028	-	98,7%	A/ C/ CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	22.000	95,0%	A/ C/ CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.146	47.146	-	98,9%	A/ C/ CSC
Moca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.067	25.240	9.069	99,4%	A/ C/ CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.208	51.626	65.783	97,9%	A/ C/ CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.262	65.151	319.310	99,0%	A/ C/ CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	36.585	18.658	-	98,2%	A/ C/ CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.909	19.955	18.416	98,9%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	332.120	94,5%	A/ C/ CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.535	44.535	-	95,4%	A/ C/ CSC
Plaza Sul Shopping	SP	60,0%	24.375	14.625	-	97,9%	A/ C/ CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.519	19.760	-	97,1%	A/ C
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.943	25.766	19.061	96,7%	A/ C/ CSC
Shopping ABC	SP	1,3%	44.927	571	-	96,3%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	44.401	31.480	80.761	99,4%	A/ C/ CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	29.951	5.990	-	98,3%	A/ C/ CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.584	11.066	-	96,0%	A/ C/ CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.009	50.764	93.376	98,6%	A/ C/ CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.188	30.550	-	98,1%	A/ C/ CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.355	36.266	29.000	95,6%	A/ C/ CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	61.997	30.998	54.940	97,5%	A/ C/ CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.502	14.536	-	99,5%	A/ C/ CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.759	18.759	-	95,6%	A/ C/ CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.951	28.951	-	97,2%	A/ C/ CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.653	13.061	13.546	97,2%	A/ C/ CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.357	34.168	42.244	96,4%	A/ C/ CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	74.145	22.859	27.600	99,3%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.368	34.379	85.766	99,0%	A/ C/ CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.723	49.723	24.300	98,8%	A/ C/ CSC
Shopping Ijuca	RJ	100,0%	35.301	35.301	-	98,7%	A/ C/ CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.504	35.752	48.180	98,5%	A/ C/ CSC
Shopping Village Caxias do Sul	RS	61,0%	29.662	18.094	51.821	97,4%	A/ C/ CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.114	17.824	-	97,0%	A/ C/ CSC
Via Parque Shopping	RJ	1,6%	56.453	930	-	88,5%	A/ C/ CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.265	2.014	-	76,6%	A/ C/ CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	-	100,0%	
Outros	-	57,4%	-	-	68.000	-	
Total Portfólio		63,6%	2.025.470	1.287.355	1.792.916	96,8%	

Portfólio de Shopping Centers

Ao final de dezembro de 2024, nossa distribuição geográfica da ABL Total de shoppings próprios era de: 27% no Estado de São Paulo; 21% no Estado do Rio de Janeiro; 25% nas regiões Norte e Nordeste; e, 26% em outras regiões.

O mapa abaixo mostra a disposição geográfica de nossos shopping centers, ao final de 2024:

4 SHOPPINGS PRÓPRIOS



NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Acreditamos possuir as seguintes vantagens competitivas:

Perfil desenvolvedor. Acreditamos em nosso perfil desenvolvedor, desde a inauguração de nosso primeiro Shopping Center, o Shopping da Bahia, em 1975 até a presente data, uma vez que desenvolvemos e inauguramos 17 Shopping Centers, dos 45 shoppings próprios do portfólio atual: Bangu Shopping, Boulevard Shopping Belém, Boulevard Shopping Belo Horizonte, Manauara Shopping, Parque D. Pedro Shopping, Parque Shopping Belém, Parque Shopping Maceió, Passeio das Águas Shopping, Shopping Campo Limpo, Shopping da Bahia, Shopping Grande Rio, Shopping Leblon, Shopping Taboão, Shopping Vila Velha, Shopping Estação Cuibá, Shopping Estação BH e Mooca Plaza Shopping.

Portfólio com forte crescimento. Acreditamos possuir um portfólio estrategicamente diversificado em termos regionais e por segmentos de renda. Buscamos sempre adequar nosso empreendimento (estrutura, materiais, arquitetura e logística de posicionamento de lojas, por exemplo) ao seu público-alvo e características dos lojistas, tendo em vista a localidade na qual o empreendimento será desenvolvido. Nossos Shopping Centers em operação estão localizados em regiões que, na nossa visão, apresentam forte potencial de expansão.

Oportunidades de expansão do portfólio. Nos dedicamos à avaliação de oportunidades de aumento de nossa participação em shoppings próprios e de aquisição de participação em Shopping Centers de terceiros em todo o Brasil. Acreditamos que nossos métodos de avaliação financeira e de análise de viabilidade caso a caso, enriquecidos pela visão de mercado a nossa experiência e extensa rede de contatos dos nossos acionistas controladores e administradores, nos confere um importante diferencial competitivo no processo de consolidação do setor.

Por meio de expansões e revitalizações somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos em razão de ganhos de escala, uma vez que não afetam significativamente nossos custos fixos e aumentam a receita de locação dos ativos. Ainda, os bem-sucedidos processo de combinação dos negócios da Aliansce e Sonae, e posteriormente Aliansce Sonae e brMalls, dando origem à ALLOS, representa um marco no setor de Shopping Centers no Brasil e ilustra nossa forte capacidade de execução e integração.

Somos a maior administradora de Shopping Centers do Brasil, em termos de ABL administrada, com abrangência em todas as regiões do país e em todas as classes sociais. Somos a maior administradora de Shopping Centers no Brasil dentre as companhias de capital aberto do setor, conforme levantamento de respectivos Relatórios de Resultados divulgados por essas companhias referentes ao final do ano de 2024. Nossos ativos formam a mais inovadora plataforma de entretenimento, *lifestyle*, serviços e compras da América Latina.

Adicionalmente, nosso portfólio inclui shopping centers direcionados às populações de todas as classes sociais e a diversas faixas de renda, tendo uma distribuição de ABL equilibrada em todas as regiões do país. Esse posicionamento estratégico nos permite: (i) aproveitar oportunidades em diversos mercados com forte potencial de crescimento, (ii) formar uma rede de relacionamentos que abrange parcela significativa dos lojistas do País, oferecendo presença nacional às grandes cadeias de varejo por meio de um único canal de relacionamento comercial, e (iii) capturar os efeitos do aumento de renda em todas as faixas, especialmente baixa e média rendas. A administração de Shopping Centers de terceiros nos

possibilita alocar de forma mais eficiente a equipe da Companhia, otimizando a gestão de pessoas e aumentando a nossa escala, além de gerar receita adicional.

Sinergias com projetos complementares. Empreendemos e desenvolvemos nossos Shopping Centers visando otimizar nossas operações e incrementar nossas receitas para monetizar o potencial construtivo excedente do nosso portfólio. A maior parte dos terrenos onde os Shopping Centers da Companhia se localizam possui potencial construtivo superior ao que será utilizado para o varejo, o que significa que existem áreas excedentes às ocupadas pelos shoppings que podem ser destinadas a projetos multiuso. Isto nos permite vender ou permutar direitos construtivos para o desenvolvimento de projetos de imóveis comerciais e residenciais em nossos empreendimentos, além de avaliar a possibilidade de desenvolver projetos complementares. Iniciamos nossa atuação neste ramo de negócios quando, ao final de 2009, vendemos direitos construtivos para o desenvolvimento de uma área comercial acima do Via Parque Shopping, que foi 100% vendida. Em 2010, assinamos acordos de permuta de fração ideal do terreno do Carioca Shopping com a Cyrela RJZ Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RJZ Cyrela") para o desenvolvimento de torres comercial. Adicionalmente, desenvolvemos acima do Boulevard Shopping Belo Horizonte a primeira torre de escritórios AAA com selo *green building* da cidade, com cerca de 20,1 mil m² de área privativa e 400 vagas de estacionamento integradas ao shopping, empreendimento inaugurado em dezembro de 2013, denominado Boulevard Corporate Tower ("BCT"). A participação no BCT foi majoritariamente alienada em 2018 e saldo remanescente alienado no início de 2020. Acreditamos que podemos extrair importantes sinergias de diferentes tipos de projetos ao redor de nossos Shopping Centers (torres comerciais e conjunto residenciais). Em 2024, foram assinados 4 novos contratos que adicionaram 9 novas torres ao portfólio, localizados em Londrina, Campinas e Recife. Além disso, foram assinadas 4 escrituras definidas para lançamento de novas 9 torres (3 residenciais, 3 apart-hotéis, 2 *offices* e 1 centro médico). Até dezembro de 2024, ALLOS contabilizava um total de 59 torres em 10 shoppings, distribuídos em 7 estados brasileiros. Deste total, 5 torres já foram entregues, 32 torres se encontram em fase de obras ou lançamento e outras 22 torres estão em estágio de aprovação de projeto. Estas oportunidades acarretam, dentre outros benefícios, um maior potencial de apreciação dos imóveis construídos na região (sejam comerciais ou residenciais), tendo em vista à proximidade do Shopping Center e, por outro lado, também proporcionam um aumento no tráfego de pessoas, consequentemente aumentando as vendas em nossos Shopping Centers.

Gestão operacional e financeira eficiente. Em 28 de outubro de 2024, a Fitch Ratings afirmou o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)' da ALLOS e de suas emissões de debêntures sem garantias, com perspectiva do rating corporativo estável. Nossos administradores buscam continuamente a valorização de nossos ativos, por meio de rígido

controle de nossos custos, melhorias e atualizações do projeto arquitetônico e constante ajuste do mix de lojas às tendências do mercado visando a expansão de nossa receita. Reconhecendo a importância de nossos administradores, possuímos planos de retenção para nossos executivos-chave e adotamos os mais elevados graus de governança corporativa. Neste sentido, a Companhia possui os comitês de Investimentos, Remuneração, Ética e ESG, Auditoria e Gestão de Risco, Inovação e Transformação Digital e Indicação para assessorar nosso conselho de administração na condução dos nossos negócios

Acionistas de referência comprometidos com investidores de longo-prazo. Na qualidade de investidores estratégicos, o Sr. Renato Rique, a CPPIB e a Sonae Sierra possuem larga experiência no desenvolvimento e gestão de shopping centers no Brasil e no mundo, e em investimentos na área imobiliária, a qual foi e é aplicada no aprimoramento de nossas atividades. Acreditamos que nossos principais acionistas aliam tradição de sucesso e seu conhecimento e experiência nos setores de shopping centers e varejo, com uma apurada visão de longo prazo do mercado. Acreditamos que somos capazes de aumentar a rentabilidade de nossos ativos com ganhos de escala em razão da expertise de nossos acionistas em suas respectivas áreas de conhecimento.

Ameaças e riscos. Entre os principais riscos do setor está a possibilidade de fechamentos temporários de nossos shoppings, como ocorreu durante a pandemia de COVID-19, ou devido a outros surtos de doenças ou condições ambientais que impactem sua operação. Essa situação pode gerar efeitos significativos nas receitas da Companhia. No entanto, considerando que historicamente a probabilidade desse risco é baixa, acreditamos que ele não comprometeria nossa competitividade, já que afetaria todo o setor da mesma maneira.**NOSSAS ESTRATÉGIAS**

Nosso objetivo é continuar a empreender, desenvolver e expandir, de forma rentável, nossa presença no setor de Shopping Centers, objetivando sempre criar valor para nossos acionistas.

Nossa estratégia de crescimento foca em expansões e consolidação do setor, com avenidas de crescimento claras e diversas alternativas para alocação de capital, incluindo crescimento orgânico, assim como a aquisição de participação adicionais em shoppings de nosso portfólio e do de terceiros. Acreditamos que o mercado brasileiro de shopping centers apresenta oportunidades únicas para o nosso crescimento.

Aquisição de participação em outros Shopping Centers e o aumento de participação em nossos atuais Shopping Centers.

A Companhia avalia oportunidades de aquisição de participações em shopping centers de qualidade, líderes em sua área de atuação, seja via aumento de participação ou via aquisição de novos ativos. Também possuímos vantagens competitivas na implementação da nossa estratégia de crescimento, incluindo experiências bem-sucedidas da nossa administração na área de fusões e aquisições e suporte de acionistas reconhecidos no mercado de shopping centers. Entendemos que ainda existe espaço para potenciais expansões e eventuais aquisições de participação em shopping centers, nas principais regiões do Brasil.

Expansão e implementação de projetos de expansão e multiuso.

Os empreendimentos imobiliários de uso misto tornaram-se uma tendência no mercado brasileiro, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia a dia. Na ALLOS, nós levamos em consideração que o ativo principal do multiuso é o shopping center e tudo é pensado e projetado para a sua valorização como premissa. A Companhia tem dedicado muita atenção à exploração do potencial multiuso, uma vez que a demanda para produtos imobiliários de alta qualidade está forte nas regiões em que atua. Além disso, continuamente exploramos as oportunidades de expansão em nossos ativos.

Adicionalmente, nós constantemente buscamos por oportunidades de extrair todo o potencial de nossos shoppings, através de projetos de expansão e *redevelopment*, que geram valor com a diversificação de mix e promovem o reforço da dominância dos shoppings dentro de suas áreas de influência. Esses projetos estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade, bem-estar e conveniência ao consumidor.

A ALLOS possui um banco de terrenos que totaliza mais de 6,8 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100% e englobando tanto os projetos multiuso, quanto de expansão de shoppings. Esse potencial é determinado pelos *masterplans*¹ de cada ativo, os quais permanecem em constante estudo e evolução. Do montante total de potencial construtivo mapeados, mais de 450 mil m² de área privativa já se encontram em desenvolvimento, que representam mais de 6.700 unidades, dos mais variados usos: residencial, hoteleiro, corporativo, hospitalar, centro médico e centro de convenções.

Projetos Multiúso

Até dezembro de 2024, a ALLOS contabilizava um total de 59 torres em 10 shoppings, distribuídos em 7 estados brasileiros. Deste total, 5 torres já foram entregues, 32 torres se encontram em fase de obras ou lançamento e outras 22 torres estão em estágio de aprovação

¹ Masterplan são planos mapeados por uma série de estudos e que são utilizados como base para o desenvolvimento dos planos estratégicos de cada ativo do portfólio.

de projeto. Estima-se que esses desenvolvimentos gerem um acréscimo de mais de 30 mil pessoas às áreas primárias dos shoppings. Caso essa projeção se concretize, o impacto equivale, por exemplo, ao fluxo diário do Shopping Manauara ou do Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Os contratos assinados preveem um fluxo de caixa total de R\$ 428,9 milhões na participação da ALLOS, sendo: R\$ 110,5 milhões já recebidos e R\$ 318,4 milhões a receber até 2036.

Desconsiderando os contratos já assinados, o portfólio da ALLOS tem potencial para desenvolvimento de mais 2,2 milhões de m² de potencial construtivo desenhados para torres multiúso, o que representa 1,8 milhão de m² de área privativa. Além disso, o portfólio tem potencial para desenvolvimento de mais 4,7 milhões de m² de potencial construtivo. Com esse volume expressivo de oportunidades, a ALLOS reforça a sua estratégia de crescimento sustentável, otimizando seus ativos e gerando valor de longo prazo.

Manutenção de nosso pioneirismo no mercado de Shopping Centers.

Acreditamos ser pioneiros no desenvolvimento de Shopping Centers fora das grandes metrópoles e que nossa postura inovadora e profundo conhecimento do negócio têm contribuído decisivamente para continuarmos a ser considerados parceiros preferenciais de importantes grupos que atuam no setor de incorporação e desenvolvimento de Shopping Centers.

A ALLOS está constantemente inovando para proporcionar a melhor experiência para seus consumidores, lojistas e colaboradores, e, conseqüentemente, melhorar sua performance. Nossa estratégia de inovação segue o conceito "*customer centric*", em que todas iniciativas e ações visam satisfazer nossos clientes, identificando suas necessidades e oferecendo a melhor experiência de compra possível. Entendemos que o Shopping Center é uma parte importante da solução *omnichannel* para o varejo. Desde 2018, utilizamos a ferramenta NAPP para medir com maior acuracidade o nível e o crescimento de vendas de seus lojistas. Em 2019, firmamos também diversas parcerias estratégicas focadas na jornada do consumidor e complementaridade entre o online e o offline, como por exemplo, a parceria com a Rappi e o iFood (iFood) Hubs. Ainda em 2019, nossas iniciativas de inovação também incluíram a criação da IARA e a parceria com a Fábrica de Start-Ups, uma aceleradora de start-ups, na qual a ALLOS representa o setor de shopping centers. O trabalho é desenvolvido em conjunto com a Companhia e envolve a identificação de desafios e promoção de soluções, através de ideias inovadoras para nossa Companhia e nosso portfólio de shoppings. Já a IARA, nosso programa de inteligência artificial, permite auxiliar nossos colaboradores a partir de

conversação por texto com uma linguagem natural com aprendizado contínuo mostrando as respostas na tela do dispositivo.

Além disso, contamos com ferramentas de gestão ativa do mix de lojistas que permitem reduzir a fricção e identificar potencial de crescimento de nossos ativos ao analisar o posicionamento de nossos shoppings em comparação com outros concorrentes no mesmo cluster. Nosso sistema de *business intelligence* ("BI") compila as informações operacionais e financeiras da Companhia em diferentes *dashboards*, que podem ser acessados de forma simples e ágil por nossos colaboradores e possui interface dinâmica com a IARA.

Em agosto de 2021 lançamos a Allostech, veículo de transformação "figital" (união entre físico e digital) do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. A Allostech é uma subsidiária da ALLOS, em sociedade com German Quiroga, uma das principais referências em *e-commerce* do país e que contribuiu para a construção do atual varejo digital brasileiro. O veículo da ALLOS possui 3 pilares estratégicos relacionados com a jornada figital: (i) evolução das iniciativas de engajamento e conhecimento dos consumidores; (ii) fortalecimento das atividades de comércio eletrônico em todos os seus formatos (como *e-commerce*, *marketplace* e *social-commerce*); e (iii) estruturação de um ecossistema de logística para suportar os lojistas e trazer novas soluções para os consumidores.

Essa estratégia está sustentada pela evolução da frente de *data analytics*, bem como por iniciativas de inovação aberta e *corporate venture capital* (CVC).

Ao longo de 2021 e 2022, a ALLOS avançou em sua missão de oferecer uma experiência completa de serviços, entretenimento e compras, progredindo no desenvolvimento de seu ecossistema *omnichannel*. Além do reforço do time de *Omnichannel & Digital*, foram obtidos resultados positivos no engajamento de lojistas e clientes às plataformas da ALLOS. Foi criada a ferramenta de "Compre Online", que possibilitou aos lojistas a disponibilização de seus diferentes canais de venda – como *e-commerce* e Whatsapp – combinados a diversos meios de entrega – como *Drive-Thru & Pick-Up* e *delivery* expresso.

Em 2023, a ALLOSTECH teve conquistas importantes alinhadas à estratégia de conhecer e fidelizar o consumidor, aumentando a recorrência e o seu *share of life*. A ALLOSTECH busca estar presente e melhorar a jornada de consumidores e lojistas, oferecendo um ecossistema completo de soluções figitais, através da: (i) criação de canais relevantes com o consumidor, (ii) geração de valor para o lojista, (iii) conhecimento do consumidor, (iv) engajamento do consumidor, e (v) rentabilização dos dados.



Ao final de 2024, o programa de benefícios registrou mais de 2 milhões de consumidores individuais que aproveitaram algum tipo de benefício oferecido pelos shoppings da ALLOS, alcançando um total de 50 milhões de sessões no aplicativo. Em média, cada shopping registrou 6,2 milhões de sessões. Apenas em dezembro, foram contabilizadas 7 milhões de interações, reforçando a crescente adesão ao programa. Além disso, 30% dos lojistas participaram ativamente, disponibilizando mais de 10 mil benefícios aos membros.

Dentro do ecossistema de tecnologia oferecido pela ALLOS, ao final de 2024, 11 shoppings do portfólio oferecem o programa de benefícios, *roll-out* para mais 23 shoppings até maio de 2025. Em 2024, o programa registrou um crescimento de 10% no envio de notas fiscais em relação ao ano anterior e uma captura de 30% do GMV, evidenciando o engajamento contínuo dos membros, que visitam os shoppings da Companhia com maior frequência e realizam mais compras. As informações capturadas por meio do envio de notas fiscais permitiram direcionar mais de 300 ações estratégicas de engajamento, resultando no resgate de mais de 4 milhões de benefícios ao longo do ano — uma média de 13 mil benefícios por dia nos programas somados. Ao longo de 2024, a ALLOS alcançou um total de 50 milhões de sessões no aplicativo, representando os períodos em que os usuários acessaram a plataforma para interagir com o programa, consultar benefícios, resgatar recompensas e enviar notas fiscais. Em média, cada shopping registrou 6,2 milhões de sessões. Apenas em dezembro, foram contabilizadas 7 milhões de interações, reforçando a crescente adesão ao programa. Além disso, 30% dos lojistas participaram ativamente, disponibilizando mais de 10 mil benefícios aos membros.

Inteligência de dados

Melhorando a experiência dos consumidores

Os resultados das iniciativas digitais da ALLOS atestam a assertividade da estratégia digital aliada à inteligência de dados. Nos últimos anos, a ALLOS consolidou seu *data lake*, um

conceito moderno de arquitetura de dados que permite a utilização de uma base única e completa de informações a partir de diversas fontes, fundamentais para analisar os padrões de comportamento de compra e recorrência dos clientes e, a partir deles, identificar oportunidades, oferecer promoções, criar tendências e ações cada vez mais personalizadas que possam ser convertidas em vendas. Tudo isso em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Manutenção da disciplina na alocação de capital.

Procuramos manter disciplina na gestão financeira de nossos negócios e buscar sempre alternativas que otimizem o retorno de nossos ativos ao mesmo tempo em que reduzam eventuais riscos de liquidez, fazendo uso adequado de instrumentos de alavancagem, mantendo robusta posição de caixa e controle do índice de cobertura de dívida.

1.3 - Informações sobre segmentos operacionais

a. Produtos e serviços comercializados

Dividimos as informações por atividade em: (i) Atividades de Shopping Center, subdivididas em Aluguel e Estacionamento; e (ii) Prestação de Serviços.

(i) Atividades de Shopping Center

(a) Aluguéis

A receita de aluguéis é a fonte primária dos recursos da Companhia que se refere ao arrendamento operacional dos Shopping Centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que esta fonte de receita inclui os aluguéis, cessão de direito de uso ("CDU") e receita de taxa de transferência.

(a) Estacionamento

A receita de estacionamentos refere-se à exploração da área em torno do Shopping Center, que pode ser tanto administrado diretamente pela Companhia ou explorado por terceiros. A cobrança de estacionamento é uma importante ferramenta comercial que contribui para o aumento do tráfego de clientes e de resultados comerciais. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço, quando este é operado por terceiros, ou da própria receita da prestação de tal serviço, quando operado pela própria Companhia. A cobrança de estacionamento representa receita adicional à Companhia.

(ii) Prestação de Serviços

A atividade das receitas de prestação de serviços compreende os serviços de comercialização de lojas vagas, *mall* e *merchandising*, administração e incorporação/planejamento.

As atividades de *merchandising* e de comercialização dos espaços promocionais são realizadas por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands. Os espaços para *merchandising*, nos últimos anos, transformaram-se em uma poderosa ferramenta de comunicação, possibilitando inúmeras opções de publicidade, tanto *indoor* quanto *outdoor*.

A administração monitora de forma separada os resultados operacionais de suas unidades de negócio a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada atividade é medido com base no lucro/prejuízo operacional

de suas Demonstrações Financeiras Consolidadas. Não obsta dizer que os financiamentos (incluindo receita e despesa financeira) e os impostos sobre os lucros não são alocados às atividades operacionais, por serem administrados pela Companhia.

As receitas e custos dentro do grupo são eliminadas por ocasião da consolidação.

Adicionalmente, informamos que a segmentação dos ativos e passivos, bem como a apuração do lucro líquido não são aqui divulgados, pois não são objeto de análise por segmento operacional pela administração da Companhia.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

ALLOS

Receita Líquida (R\$ milhares)	Exercício encerrado em			
	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$	%	R\$	%
Aluguel	1.882.180	68,70%	1.930.335	71,17%
Estacionamento	550.110	20,08%	521.140	19,21%
Serviços	307.558	11,22%	260.799	9,62%
Total	2.739.848	100%	2.712.274	100%

Para mais informações sobre situação financeira da Companhia, ver seção 2 deste Formulário de Referência.

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Tendo em vista o fato de que as receitas de serviços da Companhia têm sinergia com a participação em Shopping Centers, além do fato de sua menor representatividade na receita total, não realizamos a análise do lucro ou prejuízo de cada segmento separadamente, chegando apenas ao nível do Resultado Bruto.

ALLOS

Resultado Bruto (R\$ milhares)	Exercício encerrado em			
	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$	%	R\$	%
Aluguel	1.305.202	64,59%	1.239.888	65,76%
Estacionamento	490.444	24,27%	456.047	24,19%

Serviços	225.221	11,14%	189.450	10,05%
Total	2.020.867	100%	1.885.385	100%

Para mais informações sobre situação financeira da Companhia, ver seção 2 deste Formulário de Referência.

1.4 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

a. Características do processo de produção

i. Atividades de Shopping Center

O funcionamento de um Shopping Center está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas. Nas operações de um Shopping Center também estão envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

A principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento advém do aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes. O valor deste aluguel é definido por referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, o que for maior, podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

Em meses de alto volume de vendas, o shopping realiza auditorias internas em lojas selecionadas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado.

Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-as a *Merchandising*, para quiosques ou semelhantes, alugadas temporariamente, além do faturamento proveniente da cobrança de estacionamento. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço respectivo que é operado por terceiros ou pela própria receita da prestação de tal serviço, quando operado por nós. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio e contribuem para um fundo de promoção.

Nossos Shopping Centers

Nossas participações em Shopping Centers se dão por meio de sociedades de propósito específico ("SPE"), fundos de investimento imobiliário ("FII") e participação direta em condomínios "pro-indiviso" e consórcios.

Descrevemos abaixo os principais Shopping Centers do nosso portfólio com base na relevância sobre o resultado operacional líquido (“NOI”) do último exercício fiscal.

Plaza Niterói

Com uma estrutura de 44,8 mil m² de Área Bruta Locável (“ABL”) o Shopping Plaza Niterói, inaugurado em 1986, foi o primeiro shopping da cidade. O empreendimento possui mais de 380 lojas distribuídas em um ambiente moderno, aconchegante e acolhedor, oferecendo a seus clientes uma combinação de serviços, entretenimento, gastronomia e opções de compra que faz com que eles o enxerguem como uma extensão de suas casas. Atualmente o Shopping possui marcas qualificadas como Lizie, Farm, Animale e Carter’s. O shopping passou por uma expansão de aproximadamente 14 mil m² de ABL em 2013 e o novo espaço teve como principal objetivo fornecer aos consumidores um mix de produtos que atenda a necessidade de consumidores cada vez mais exigentes, modernos e sofisticados. Além disso, a experiência de compras, lazer e entretenimento ficou ainda mais agradável em um espaço com vista panorâmica para Baía de Guanabara e a Ponte Rio-Niterói, dois cartões postais da cidade. Em 2021 o shopping inaugurou a Alameda Gastronômica com o objetivo de aliar gastronomia, compras e diversão em um ambiente agradável. O espaço conta com operações referência na gastronomia como: Mamma Jamma, Jappa da Quitanda, Delírio Tropical e Coco Bambu.

Tijuca

O Shopping Tijuca, no qual a Companhia detém 90% de participação, foi inaugurado em 1996. Localizado no coração da Grande Tijuca, próximo ao metrô, é o maior empreendimento comercial do bairro, contando hoje com uma ABL de 35,5 mil m² distribuída em mais de 300 operações. Possui um mix diversificado e qualificado de lojas para atender o consumidor da região, contando com marcas como: Bodytech, Kinoplex, Heaven Cucina, Outback, Mamma Jamma, Gula, Gurumê, Madero, Dengo, Momo Gelato, Nespresso, Lindt, Schutz, Richards, Reserva, Armadillo, Salinas, Dress To, Vivara, Animale, Farm, Leeloo, Osklen, entre outras. Vale ressaltar que além do Shopping, o complexo ainda possui 3 torres comerciais, compostas por cerca de 200 salas, com opção de serviços variados como, por exemplo, a Clínica de Diagnóstico por Imagem CDPI e o Laboratório Sérgio Franco, completando assim as alternativas de serviços disponíveis em um único lugar.

NorteShopping

O NorteShopping foi o primeiro empreendimento comercial de grande porte inaugurado na Zona Norte do Rio de Janeiro, em 1986. Atualmente, é um dos shoppings mais bem sucedidos do Brasil, contendo um mix bastante diversificado de lojas, com as mais

importantes âncoras do mercado, além de uma ampla gama de serviços e conveniências. O shopping apresenta um fluxo de pessoas considerável, com média de 1.5 milhões de pessoas por mês e seu público possui perfil predominante B e C, com faixa etária concentrada principalmente entre 35 e 44 anos. Em 1996, o shopping inaugurou sua primeira expansão com mais de 22 mil m², contendo uma grande praça de eventos (168 m²) e lojas âncoras importantes para o shopping. Já em 2006, teve sua segunda grande expansão: o Pátio NorteShopping. A área contém cerca de 31 mil m² de lazer e entretenimento, possuindo um conceito diferente denominado “Lifestyle Center”, tendência americana que valoriza espaços a céu aberto, com paisagismo destacado, incorporando o estilo de vida dos moradores da região.

Em 2009, o NorteShopping inaugurou outra expansão, “O Corredor do Teatro” e em 2011 foi inaugurado o Espaço de Serviços e a Torre, com mais de 6 mil m². Mais recentemente, em 2018, o shopping começou sua revitalização e agora proporciona uma nova experiência aos seus clientes, com um ambiente mais moderno e confortável. Em 2020, foi inaugurado o Taste Lab, um coletivo gourmet que junta a gastronomia de chefs renomados, melhores pratos, drinks, música, além de um ambiente diferenciado e, junto ao *retrofit*, em outubro de 2023, foi reinaugurado o Pátio NorteShopping, se tornando o principal polo gastronômico da região, com mix relevante de restaurantes.

Atualmente, o shopping possui uma ABL total de aproximadamente 110 mil m², sendo 71 mil m² próprios e a diferença em ABL de terceiros. A participação da Companhia varia de acordo com as fases do shopping: nas fases I e II, a Companhia detém uma participação de 51% e, na fase III possui 100%. Com um total de 387 operações, as principais âncoras do shopping são: Coco Bambu, Casa & Vídeo, Ponto Frio, Lojas Americanas, Marisa, Centauro, Casas Bahia, Riachuelo, C&C, Renner, entre outras. Vale destacar também algumas operações diferenciadas que agregam o mix, tais como Kinoplex, Universidade Estácio de Sá, Carrefour, Teatro Miguel Falabella, Escolas, Hipermercado, Centro Médico, entre outras.

Parque D. Pedro Shopping

A Companhia detém 51,6% de participação do Parque D. Pedro Shopping. O empreendimento foi inaugurado em 2002, e é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento, gastronomia e serviços da Região Metropolitana de Campinas. Com 6 entradas, o empreendimento conta com mais de 400 operações, entre lojas satélites, lojas âncora, megalojas e restaurantes, além de 15 salas de cinema, centro de convenções e 8.000 vagas de estacionamento. Com um espaço versátil e inclusivo, o shopping oferece conveniência com praticidade, criando experiências memoráveis aos seus visitantes, além do contínuo investimento em inovação, integrando o mundo físico ao digital, pensado para

complementar as possibilidades e experiências de compras. Conta com um mix qualificado de operações como: Zara, Farm, Reserva, Cia Marítima, Lacoste, Mamma Jamma, Outback, Barbacoa, Pecorino, Santa Lolla, Track & Field, Bodytech, Kinoplex, entres outras.

O projeto arquitetônico do Parque D. Pedro Shopping incorpora elementos de um parque, com cada uma das suas entradas abordando diferentes elementos da natureza: Pedras, Árvores, Flores, Colinas e Águas. Atualmente está passando por um processo de revitalização com objetivo de trazer ao empreendimento uma atmosfera mais moderna e atemporal, reforçando sua posição dominante e de referência no setor de Shopping Centers.

Manauara Shopping

A Companhia detém 100% do Manauara Shopping, localizado na cidade de Manaus-AM. Inaugurado em 7 de abril de 2009, o Manauara Shopping possui 47,1 mil m² de ABL, 2.750 vagas de estacionamento, incluindo as vagas preferenciais, e 237 operações atendendo das mais diversas necessidades, entre elas agência de viagem, cabeleireiro, academia, alameda de serviços, entre outras grandes redes nacionais, como: Renner, Riachuelo, Marisa, Bemol, C&A, Centauro, além das melhores grifes nacionais e locais. Além disso, o Magic Games – espaço de jogos e diversões eletrônicas e o teatro Manauara. O empreendimento possui uma Política de Responsabilidade Corporativa, com diversas ações voltadas à redução do consumo de água, de energia e gestão de resíduos. O Manauara divide a liderança de pesquisas “*Top of Mind*” com o Amazonas Shopping, outro ativo da Companhia.

Tamboré

A Companhia detém 100% de participação do Shopping Tamboré em Barueri-SP. Na região de Alphaville há 30 anos, é o principal centro de compras da região e destino certo para entretenimento, gastronomia e as melhores experiências. Foi o primeiro empreendimento de São Paulo a ser desenvolvido com o conceito open mall, com ambientes ao ar livre, agradável para toda a família.

Com uma ABL de 49 mil m², são 9 salas de cinema, mais de 250 lojas, com um mix diversificado, ancorado por Riachuelo, Decathlon, C&A, Renner, Camarada Camarão e marcas icônicas como Animale, Lacoste, Reserva, Shoulder, Mob, Carter’s, Intimissimi, Aramis, Braz Tratoria e muitas outras. Destaca-se ainda o Taste Lab, espaço gastronômico que reúne chefs renomados num ambiente descontraído, com varanda externa, parquinho infantil e música ao vivo às sextas, sábados e domingos.

Shopping da Bahia

A Companhia detém 71,5% de participação do Shopping da Bahia, primeiro shopping das regiões Norte e Nordeste e um dos maiores empreendimentos do País, localizado em Salvador-BA. Pelos cálculos da Companhia, o Shopping da Bahia conta com mais de 4 milhões de consumidores anuais, segundo controles de fluxo de pedestre e de carros, e possui mais de 400 lojas distribuídas na ABL de 71 mil m². Desde sua inauguração, em 05 de dezembro de 1975, o empreendimento conquistou lugar de destaque na rotina da capital baiana, tendo recebido o prêmio de "*Top of Mind*" pela Marketing Consultoria por 20 anos consecutivos. O Shopping da Bahia se caracteriza por ser um empreendimento que se renova a cada ano e que possui uma forte identidade com o povo baiano. Hoje, conta com um projeto de expansão de aproximadamente 10 mil m² e desde 2020 está passando por uma revitalização, incluindo o estacionamento. Dentre suas operações são destaque: Zara, Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, BodyTech, Mamma Jamma e Outback.

Catuaí Shopping Londrina

A Companhia detém 93% de participação do Catuaí Shopping Londrina em Londrina-PR. O shopping está entre os maiores empreendimentos do gênero no Sul do País, com mais de 57 mil m² de ABL. Inaugurado em novembro de 1990, o Catuaí conta com mais de 300 lojas entre âncoras e satélites, praças de alimentação, cinema, serviços e lazer. Algumas das principais marcas presentes no shopping incluem: Coco Bambu, Adidas, Zara, Vans, Le Lis Blanc, Animale, Lacoste, Farm, Renner, Riachuelo, entre outras.

É o principal ponto de encontro de um milhão de pessoas por mês. Shopping horizontal, com arquitetura elegante, ambiente agradável e iluminação natural, promoveu duas expansões em sua história de três décadas, e é referência no varejo paranaense. Um dinâmico centro de transações comerciais e espaço de encontro e lazer, que gera 2.800 empregos diretos e tem papel de destaque no desenvolvimento econômico da região.

Boulevard Shopping Belém

A Companhia detém 80% de participação do Boulevard Shopping Belém, localizado na cidade de Belém-PA, onde é referência como um dos maiores centros de consumo e entretenimento. Inaugurado em 17 de novembro de 2009, o shopping possui 39,4 mil m² de ABL, com 11 pavimentos, sendo 6 pisos de lojas, praça de alimentação, alameda *Express* – com serviços rápidos e de qualidade – restaurantes e praça de eventos, e 7 pisos de garagem com 2.000 vagas de estacionamento, incluindo carregadores para elétricos.

O mix do Boulevard Shopping Belém conta com cerca de 250 lojas, com grifes internacionais e nacionais inéditas na região Norte, e com operações como: Farm, Lança Perfume, MAC, Schutz, Sunglass Hut, Swarovski, Tommy Hilfiger, Valisere, Outback, entre outras. O shopping

conta com o serviço exclusivo *Boulevard Premium* o qual dispõe de *Lounge* exclusivo para seus membros, além de descontos em lojas e estacionamento grátis.

Shopping Leblon

Localizado em um dos endereços mais elegantes do Rio de Janeiro, o Shopping Leblon vai além de uma experiência de compras.

Inaugurado em dezembro de 2006, possui aproximadamente 94 mil metros de área construída e 27 mil metros de ABL. Com vista para um dos principais cartões postais da cidade, o morro do Corcovado, onde está localizado o Cristo Redentor, o espaço mescla arte, gastronomia e moda. Em 2022, foi inaugurado o piso L0, uma expansão do Shopping. E mais recentemente, no final de 2024, foi inaugurado o Leblon Gastronomia, que conta com excelentes opções de restaurantes no piso L4.

O Empreendimento conta com aproximadamente 212 lojas, incluindo marcas nacionais e internacionais renomadas, como Farm, Lenny Niemeyer, Oh, Boy!, Zara, Hugo Boss e Swarovski. O Shopping possui 5 lojas âncoras, sendo elas, Cinema, Bodytech, Centauro, Zara e Renner.

Espaços locados para as Lojas C&A

Além dos Shopping Centers descritos acima, possuímos espaços que se encontram locados para a C&A em Shopping Centers que possuímos participação ou administramos. A C&A tem como principal mercado a moda variada. Os espaços que possuímos e que estão locados para as Lojas C&A situam-se em quatro diferentes Shopping Centers, contendo as respectivas ABLs: (i) Shopping da Bahia, 5.246 m²; (ii) Shopping Grande Rio, 2.108 m²; (iii) Shopping Carioca, 2.041 m² e (iv) Amazonas Shopping, 2.414 m².

Shoppings próprios não administrados pela ALLOS

Temos em nosso portfólio 4 Shopping Centers que não são administrados pela Companhia, mas que possuímos participação societária nesses ativos:

Shopping	Estado	Participação (%)	ABL Própria (m²)
Shopping Recife	PE	30,8%	24.760
Araguaia Shopping	GO	50,0%	10.879
Shopping ABC	SP	1,3%	611
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	19.945

Fonte: ALLOS

Desenvolvimento de novos projetos e expansões

Buscamos crescimento consistente com as oportunidades de mercado por meio do desenvolvimento de novos Shopping Centers ou expansão dos Shopping Centers em que já participamos. O desenvolvimento de um Shopping Center é uma tarefa complexa que somente pode ser realizada por uma equipe de administradores experientes. Atualmente, a ALLOS não é responsável pelo desenvolvimento de nenhum novo Shopping Center.

A seguir descrevemos brevemente cada uma das etapas do desenvolvimento de um Shopping Center:

Identificação de oportunidades – fase em que são realizadas análises de mercado por nossos profissionais e por empresas especializadas, identificação e seleção de terrenos, levantamentos preliminares, análise jurídica, conceituação inicial do projeto e análise econômico-financeira preliminar. Uma vez identificado o terreno e concluídos os estudos preliminares, inicia-se a análise detalhada da viabilidade do empreendimento.

Análise de viabilidade – nesta fase são realizadas profundas pesquisas de mercado, incluindo densidade demográfica e acesso viário ao local, concorrência existente, perfil do consumidor, necessidades locais e avaliação do potencial do mercado. Com base nestas informações, é definido o conceito e o projeto para o Shopping Center e, em especial, a ABL e o mix de Lojas. Iniciam-se, ainda, conversações com as principais Lojas Âncoras e com cadeias nacionais de representatividade visando aferir a aceitação do conceito proposto. Caso o resultado destas conversas seja positivo, estimamos o custo total do empreendimento e concluímos o relatório de viabilidade do Shopping Center.

Aprovação do investimento – neste momento, as principais informações do projeto desenvolvidas nas etapas anteriores são reunidas em um memorando detalhando a proposta do investimento, que é apresentado aos nossos órgãos competentes para deliberação. Com a aprovação do investimento, concluímos a aquisição do terreno e iniciamos a fase de lançamento do Shopping Center.

Lançamento – fase em que é definido todo o *marketing* do projeto, elaboração do material promocional de vendas, preparo do terreno com *outdoors* e stand de vendas. Buscamos nesta fase a contratação das principais Lojas Âncoras e grandes cadeias nacionais, bem como preparar a documentação jurídica do empreendimento e o desenvolvimento dos projetos que compõem o Shopping Center.

Construção – após o lançamento do empreendimento (*Greenfield*, Expansão) nosso papel como incorporador é garantir que o escopo aprovado seja executado/concluído dentro do

prazo, custo e qualidade. Com base nessas premissas, subcontratamos empresas terceiras (gerenciadora, projetistas, consultores e construtora) para acompanhar e executar todas as etapas do desenvolvimento de projetos e obras.

Comercialização – em paralelo à construção é realizada a comercialização do projeto, por meio da locação de suas lojas e espaços. A partir do mix de Lojas definido previamente para o projeto, buscamos lojistas que se adequem ao perfil desejado. São idealizadas campanhas de *marketing* para divulgação do projeto e incremento da comercialização.

Administração – após a definição da data exata para a inauguração do empreendimento, todos os serviços operacionais são contratados, sendo definida a campanha de *marketing* para a inauguração. A partir deste momento, nossa administradora passa a atuar na administração do empreendimento.

ii. Prestação de Serviços

Administração

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica, bem como na administração das atividades do dia a dia do Shopping Center, que compreendem a gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Ademais, a atividade de administração também envolve o estudo, planejamento e recomendação de expansões dos empreendimentos. Nossas atividades de administração de Shoppings são realizadas por meio de nossas prestadoras de serviços de administração, que, no entanto, repassam às empresas especializadas uma parte substancial dos serviços, como limpeza, segurança, entre outros.

No âmbito de nossas atividades de administração, realizamos um planejamento estratégico anual para cada Shopping Center que administramos, a fim de identificar o foco de atuação para os 12 meses subsequentes, por meio da análise da concorrência, pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças, entre outros fatores internos e externos.

Além dos Shopping Centers em que detemos participação, administramos também Shopping Centers de terceiros o que, além de gerar receita adicional, nos possibilita alocar a equipe da Companhia e aumentar a nossa escala. Adicionalmente, a administração de Shopping Centers de terceiros nos dá um conhecimento privilegiado sobre a propriedade, caso surja uma oportunidade de compra de participação no referido Shopping Center. Administramos, sem deter participação, os seguintes Shoppings Centers: (i) Boulevard Shopping Feira de Santana, localizado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3.665 – Caseb, Feira de Santana – BA (“Boulevard Shopping Feira de Santana”); (ii) Cariri Shopping, localizado na Avenida Padre

Cícero, nº 2.555 – Triângulo, Juazeiro do Norte – CE ("Cariri Shopping"); (iii) Passeio Shopping, localizado na Rua Viúva Dantas, nº 100 – Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ ("Passeio Shopping"); (iv) Shopping Eldorado, localizado na Avenida Rebouças, nº 3.970 – Pinheiros, São Paulo – SP ("Shopping Eldorado"); (v) Shopping Praça Nova Santa Maria, localizado na BR-287, nº 2.885 – Santa Maria – RS ("Shopping Praça Nova Santa Maria"); (vi) Rio Anil Shopping, localizado Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu - São Luiz, MA ("Rio Anil Shopping"); (vii) Shopping Praça Nova Araçatuba, localizado na Rua Carlos Pereira da Silva, nº 6.000 – Jardim Guanabara, Araçatuba – SP ("Shopping Praça Nova Araçatuba"); (viii) Boulevard Shopping Vitória da Conquista, localizado na Avenida Olívia Flores, nº 2.500 – Candeias, Vitória da Conquista – BA ("Boulevard Shopping Vitória da Conquista"); (ix) Recreio Shopping, localizado na Avenida das Américas, nº 19.019 – Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ ("Recreio Shopping") e (x) Boulevard Shopping Bauru, localizado na Rua Marcondes Salgado, nº 11-39 – Chácara das Flores, Bauru – SP ("Boulevard Shopping Bauru").

Comercialização

A comercialização de espaços em nossos shoppings engloba comercialização de lojas, as atividades de *merchandising* e a comercialização de espaços nos shoppings não ocupados por lojas ("Espaços de Mall").

Comercialização de Lojas de Shopping Centers

A área comercial da Companhia tem como objetivo atender as demandas de cada Shopping Center, com foco no planejamento comercial e de mix de lojas. Nossa estratégia é ocupar as lojas vagas, buscar substituições inteligentes, que tragam uma melhor rentabilidade, inovação e atração para o *tenant mix*.

Nosso time comercial é focado no relacionamento com o varejo. Contamos com executivos locais e um time corporativo.

Atividades de Merchandising e Comercialização de Espaços de Mall

Atividades de *merchandising* e comercialização dos Espaços de Mall se dão por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands estrategicamente posicionados. Buscamos oferecer aos Shoppings Centers oferta de produtos e serviços complementares ao mix de lojas. Adicionalmente, nossos clientes utilizam nossos Shoppings Centers para lançamento e teste de novos produtos e serviços, além de participarem de eventos nas áreas internas e nos estacionamentos, enriquecendo a experiência de compra e entretenimento dos clientes.

b. Características do processo de distribuição

Na atividade de Shopping Center não há o processo de distribuição, por se tratar de ativos que são locados a lojistas.

c. Características dos mercados de atuação, em especial: i. participação em cada um dos mercados; e ii. condições de competição nos mercados

A Atividade de Shopping Centers e Prestação de Serviços representam atuações no mesmo mercado, conforme abaixo descrito:

Indústria Mundial de Shopping Centers

Segundo ICSC (*International Council of Shopping Center*), os primeiros Shopping Centers americanos foram criados na década de 1930, com o objetivo de atingir um significativo número de consumidores que, na época, migravam para os subúrbios das cidades. No entanto, verificou-se, ao longo do tempo, uma mudança em relação ao perfil original dos Shopping Centers, predominando, atualmente, empreendimentos com vistas a atender às necessidades de segmentos específicos de consumidores, como os *outlet centers* ou os clubes de compras, impulsionados principalmente pela necessidade de diferenciação dos novos empreendimentos frente à expansão excessiva da oferta de Shopping Centers em relação ao crescimento populacional apresentado.

O conceito dos Shopping Centers se difundiu não somente nos EUA, mas também em outros países, devido à combinação de fatores como: (i) crescimento urbano; (ii) desenvolvimento dos transportes, facilitando e agilizando o fluxo de mercadorias e serviços; (iii) entrada de mulheres no mercado de trabalho; e (iv) necessidade de segurança e de maior conforto. Dentre os fatores que mais atraem o grande público, estão a: (a) a concentração de lojas e serviços diversificados em um só local; (b) disponibilidade de estacionamentos; (c) climatização dos ambientes; e (d) sensação de segurança proporcionada. Atualmente, na era digital, o shopping center deixou de ser um simples centro de compras e passou a ser um "*life center*", ou seja, focado não apenas em vendas, mas, também, no engajamento do consumidor. As lojas âncoras deixaram de ser varejistas tradicionais com mix de lojas focado no mercado de massa e passaram a incluir também serviços, opções de entretenimento, restaurantes, academia, focando sempre na experiência do consumidor. Além disso, a tecnologia desempenha um papel muito além de suporte aos sistemas, *back-office* e logística do shopping, sendo crucial na conexão entre o consumidor, o shopping center e as lojas.

Indústria Brasileira de Shopping Centers

Histórico

No Brasil, o primeiro Shopping Center, segundo a ABRASCE, foi inaugurado em 1966, e já na década de 70, sete novos empreendimentos foram iniciados. O mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes Shopping Centers regionais em São Paulo e Rio de Janeiro, dentre outros.

Na década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos tais como: (i) sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80; (ii) a estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994; e (iii) o aumento de investimentos no setor com recursos provenientes, principalmente, da expansão da carteira dos fundos de pensão. Entretanto, no período de 1994 a 2001, o setor vivenciou uma forte redução de investimentos devido às crises financeiras mundiais, tais com a crise da Ásia, Rússia e México.

A tabela abaixo mostra a evolução do número de Shopping Centers no Brasil a partir do ano 2015, segundo a ABRASCE:

Nº de Shoppings Centers no Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	538	558	571	563	577	601	620	628	639	648

Fonte: ABRASCE

Panorama da Indústria Brasileira de Shopping Centers

Segundo a ABRASCE, em dezembro de 2024 existiam aproximadamente 18,2 milhões m² de ABL distribuídos em 648 Shopping Centers por todo o Brasil. A análise comparativa do setor de Shopping Centers em relação às cinco regiões brasileiras revela os seguintes números, segundo a ABRASCE:

Regiões Brasileiras	Nº de Shoppings	ABL (m²)	% do Total de ABL
Norte	31	963.738	5%
Nordeste	109	3.252.557	18%
Centro-Oeste	69	1.609.992	9%
Sudeste	329	9.658.339	53%
Sul	110	2.666.589	15%
TOTAL	648	18.151.215	100%

Fonte: ABRASCE

Segundo dados da ABRASCE, a região Sudeste concentra o maior número de Shopping Centers do país. Em dezembro de 2024, os Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo e Minas Gerais respondem por, aproximadamente, 53% do total de ABL no Brasil. Somente o Estado de São Paulo tem, aproximadamente 33% do total de ABL de Shopping Centers brasileiros. Nessa região foram desenvolvidos empreendimentos em todos os formatos, havendo uma concentração em Shopping Centers de porte pequeno (até 19.999 m² de ABL) e regional (de 30.000 até 59.999 m² de ABL). A região Sul, também com população de forte poder aquisitivo, tem aproximadamente 15% da ABL. A região Centro-Oeste, com 9%, concentra esforços no formato pequeno (até 19.999 m² de ABL) e as regiões Norte, com 5%, e Nordeste, com 18% da ABL Total – regiões de menor poder aquisitivo no País – concentram esforços no desenvolvimento de Shopping Centers de porte pequeno (até 19.999 m² de ABL) e regional (de 30.000 até 59.999 m² de ABL), que atendam a comunidade e a vizinhança.

Em 2024, o PIB brasileiro registrou crescimento de 3,4%. Segundo a ABRASCE, o faturamento do setor de Shopping Centers foi de R\$198,4 bilhões, apresentando um crescimento nominal de 1,9% em relação em relação ao ano de 2023.

Ano	Faturamento do Setor (R\$ bilhões)	Crescimento YoY (%)	Crescimento PIB (%)
2010	91	20,0%	7,5
2011	108,2	18,9%	4,0
2012	119,4	10,4%	1,9
2013	129,2	8,2%	3,0
2014	142,3	10,1%	0,5
2015	151,5	6,5%	-3,5
2016	157,9	4,2%	-3,3
2017	167,7	6,2%	1,3
2018	178,7	6,6%	1,8
2019	192,8	7,9%	1,2
2020	128,8	-33,2%	-3,3
2021	159,2	23,6%	4,8
2022	191,8	20,5%	3,0
2023	194,7	1,5%	2,9
2024	198,4	1,9%	3,4

Fontes: ABRASCE e IBGE

O setor de Shopping Centers pode ser considerado um importante instrumento na geração de empregos no Brasil. Na tabela abaixo podemos notar a evolução no número de empregados nas dependências dos Shopping Centers entre os anos de 2015 e 2024:

Nº de empregados nas dependências dos shoppings no Brasil (em milhares)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	990	1016	1029	1085	1102	999	1020	1040	1063	1073

Fonte: ABRASCE

Acreditamos que o setor de Shopping Centers no Brasil apresenta níveis de qualidade e especialização comparáveis aos melhores do mundo.

Nos últimos cinco anos, o setor de Shopping Centers observou a tendência de buscar nichos de mercado com empreendimento com formato de vizinhança e comunitários, de menor tamanho, concentrados nas cidades de médio porte, consolidando uma tendência de interiorização. A ausência de alternativas de financiamento para viabilizar novos empreendimentos nas capitais e grandes cidades no final da década de 90 motivou os empreendedores a buscarem projetos baseados em terrenos e construções menores e de menor custo.

Essa tendência criou uma demanda reprimida por empreendimentos de maior porte nas capitais, em especial nas regiões Sul e Sudeste. Com a especialização do varejo e o crescimento acelerado do setor de franquias, aumentou a busca dos varejistas por novos espaços, abrindo oportunidades para o surgimento de novos Shopping Centers regionais e comunitários.

Lojas Âncoras

As alternativas para ancoragem dos Shopping Centers no Brasil, ainda são bastante diversificadas. Atualmente, segundo a ABRASCE, as Lojas Âncoras operavam com uma média de 7 unidades por shopping no Brasil (4,5% do total de lojas). Além de alternativas de ancoragem como redes de varejo com operações fortes e consolidadas com atuação nacionais tais como C&A, Renner, Riachuelo, Zara, Marisa, Ponto, Casas Bahia, Decathlon, Centauro, Leroy Merlin, Carrefour, entre outras.

Lojas Satélites

O segmento de varejo de menor tamanho (até 250 m²), denominado Lojas Satélites, tem apresentado um grande crescimento e profissionalização nos últimos cinco anos. Varejistas têm se consolidado em atuação nacional e regional e o segmento de *franchising*, que é um impulsionador da profissionalização, é sólido, se encontrando em crescimento acelerado.

Atualmente, a categoria de lojas satélites apresenta uma média de 88 unidades por shopping em operação no Brasil (56,7% do total de lojas).

Classificação dos Shopping Centers

Pelos critérios da ABRASCE, para classificação de um empreendimento comercial como Shopping Centers são necessárias: (i) a manutenção da propriedade pelos empreendedores da maior parte das lojas que são locadas aos lojistas; (ii) a existência de vagas de estacionamento compatível com o movimento efetivo; e (iii) utilização de Lojas Âncoras. Existem ainda unidades autodenominadas Shopping Centers que, porém, não correspondem à definição sistematizada pela ABRASCE.

Fontes de Recursos

De modo geral, os recursos para implantação das unidades provêm de capitais próprios e de terceiros investidores, reunidos em acordos e de instituições financeiras.

Os investimentos são feitos mediante a aquisição de cotas-partes. O perfil dos investidores de Shopping Centers veio se alterando ao longo dos anos. Inicialmente, bancos, empresas de participações, construtoras e investidores privados (pessoas naturais), foram os investidores. Posteriormente, na década de 80, as empresas de previdência privada (fundos de pensão) começaram a atuar e são hoje grandes investidores em Shopping Centers. Atualmente existem diversos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que são negociados na bolsa brasileira (B3), e que estão presentes em estruturas societárias de diversos Shopping Centers no Brasil, viabilizando assim a aquisição de cotas-partes no mercado acionário por investidores pessoa física.

Na fase pré-operacional, as receitas são derivadas de contratos de CDU, por meio dos quais o empreendedor cobra dos locatários um preço pelo direito de uso da infraestrutura técnica que será disponibilizada por força do contrato de locação, que são utilizadas, em princípio, como financiamento para a construção.

Os fatores chave a serem observados para participação e apoio financeiro a projetos desta natureza são: (i) a localização; (ii) a experiência e o nível de comprometimento e de recursos do empreendedor, do incorporador e do administrador envolvidos; e (iii) o estudo de viabilidade do projeto. A avaliação econômico-financeira de um Shopping Center obedece à lógica comercial de varejo e sua valorização é desvinculada do custo de construção, sendo função de estimativas de fluxo de caixa futuro, determinando-se as prováveis rentabilidades.

O mercado de Shopping Centers, em especial a Companhia, não depende de qualquer benefício fiscal ou subsídio.

(i) participação em cada um dos mercados

Atividades de Shopping Centers

Segundo a ABRASCE, em dezembro de 2024 existiam aproximadamente 18,2 milhões de m² de ABL distribuídos em 648 Shopping Centers por todo o Brasil. Também nessa data, a ALLOS possuía participação em 47 Shoppings Centers em operação, totalizando uma ABL própria de 1.287,4 mil m², representando 7,1 % do total brasileiro, respectivamente. O quadro abaixo apresenta a nossa participação:

Regiões Brasileiras	Nº de Shoppings no Brasil	Nº de Shoppings ALLOS	% do Total	ABL no Brasil (m²)	ABL Própria ALLOS (m²)	% do Total
Norte	31	4	12,9%	963.738	110.521	11,5%
Nordeste	109	5	4,6%	3.252.557	130.464	4,0%
Centro-oeste	69	5	7,2%	1.609.992	160.642	10,0%
Sudeste	329	29	8,8%	9.658.339	769.968	8,0%
Sul	110	4	3,6%	2.666.589	115.760	4,3%
Total	648	47	7,3%	18.151.215	1.287.355	7,1%

Fontes: ABRASCE e ALLOS

Prestação de Serviços

Em dezembro de 2024, a ALLOS também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 11 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 335,8 mil m².

(ii) condições de competição nos mercados

i) Atividades de Shopping Center

O setor de Shopping Centers requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers exigem constantes modificações nos centros existentes para enfrentar a concorrência.

A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação é que definem as medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shopping Centers, abrangendo: (i) gastos crescentes de marketing; (ii) seleção e/ou modificação da rede de lojistas; (iii) Lojas Âncoras; (iv) promoção de eventos; (v) vagas de estacionamento; (vi) projeto arquitetônico; (vii) ampliação do número de centros de lazer e serviços; (viii) treinamento; e (ix) modernização e informatização de operações.

Os grupos do setor de Shopping Centers atuam diretamente ou por meio de empresas associadas, como empreendedores ou administradores. É comum grupos participarem conjuntamente da realização de novos projetos, dentre outros motivos, devido à escassez de recursos no final da década de 90. Os empreendedores, neste caso, associaram-se e criaram ou contrataram empresas de administração, locação e de serviços de construção para desenvolvimento dos novos projetos. Os principais grupos de capital aberto do setor de Shopping Centers, além do nosso, são Multiplan e Iguatemi.

A participação de cada grupo neste mercado em termos de ABL e número de Shopping Centers em que participam se divide da seguinte forma:

Grupo	Nº de Shoppings Centers	ABL Própria (m²)	ABL Total (m²)	ABL Própria (%)
ALLOS	47	1.287.355	2.025.470	64%
Multiplan	20	718.510	890.301	81%
Iguatemi	16	440.319	699.526	63%

Fontes: ALLOS, Multiplan e Iguatemi

d. Eventual sazonalidade

Nossos resultados operacionais estão sujeitos às oscilações sazonais que afetam a indústria de Shopping Centers e ao setor de varejo em geral. Observa-se incremento substancial das vendas dos lojistas nas datas festivas (Natal, Dia das Mães, Dia dos Namorados etc.). Nossas receitas de locação capturam esta sazonalidade através de maior participação do aluguel percentual e maior participação de locação de quiosques e *merchandising*.

e. Principais insumos e matérias primas, informando:

(i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Não utilizamos insumos e matérias primas em nossa atividade, portanto, o item é não aplicável.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores

Não dependemos de fornecedores, portanto, o item é não aplicável.

(iii) eventual volatilidade em seus preços

Acreditamos que não estamos expostos a volatilidade de preços, portanto, o item é não aplicável.

1.5 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

a. *Montante total de receitas provenientes do cliente*

Não aplicável, pois nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. *Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente*

Não aplicável, pois nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.6 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Regulamentação Relativa a Shopping Centers

Geral

O investimento em Shopping Centers pode ser feito através de: (i) condomínio voluntário, ou condomínio "pro-indiviso", regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel, indivisível, e as relações entre os coproprietários são regidas pelo acordo de coproprietários (Convenção de Condomínio); (ii) sociedades de propósito específico, também reguladas pelo Código Civil ou pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (iii) consórcio de empresas, regulado pela Lei das Sociedades por Ações; ou (iv) fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Condomínio Pro-Indiviso

Os condomínios "pro-indiviso" são, atualmente, regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, dois ou mais coproprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma quota parte de que são titulares, não existindo área privativa de qualquer um dos coproprietários. Todos são titulares do todo do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um, sendo que a propriedade do imóvel é indivisível (Pro-Indiviso). Dentre os dispositivos aplicáveis aos condomínios, destacam-se:

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais e a indivisibilidade do bem;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal;
- o condômino não poderá exigir a divisão da coisa, mas apenas solicitar a alienação em hasta pública;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pela coisa comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas da coisa comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos, se feitas em proveito da coisa comum, todos deverão participar

dela.

Sociedade de Propósito Específico (SPE)

As SPEs são sociedades de propósito específico que, no presente caso, são constituídas com o objetivo específico de desenvolver, construir e explorar Shopping Centers, regulamentadas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações.

Consórcio de Empresas

O Consórcio de Empresas é regulado pelos artigos 278 e 279 da Lei das Sociedades por Ações. Os consórcios não têm personalidade jurídica, e as empresas consorciadas somente se obrigam nas condições previstas no contrato de constituição do consórcio, respondendo cada uma por suas obrigações, sem presunção de solidariedade. Os consórcios deverão ter seus contratos de constituição e posteriores alterações registradas na Junta Comercial do endereço do consórcio. Os consórcios são, ainda, obrigados a inscrever-se no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) da Receita Federal do Brasil.

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

O FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, sendo que os recursos captados na venda de suas cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais, bem como para a aquisição de títulos e valores mobiliários ligados ao setor imobiliário.

Os FIIs, no Brasil, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, nos quais o resgate de cotas não é permitido.

O patrimônio do FII é formado pelos bens e direitos adquiridos pelo administrador, em caráter fiduciário. Os bens e direitos são mantidos sob a propriedade fiduciária do administrador, bem como seus frutos e rendimentos, e não se comunicam com o seu patrimônio geral.

Os FIIs, no Brasil, estão sujeitos à regulamentação e fiscalização pela CVM, por conta da natureza dos títulos representativos de seu patrimônio, e são regulados pela: (i) Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que regula a constituição, funcionamento e a divulgação de informações dos FIIs e exigências para seu registro e formação; e (ii) Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que regula as normas contábeis para demonstrações financeiras dos FIIs. Também regulam os FIIs a Lei nº 8.668, de

25 de junho de 1993, que trata de aspectos da constituição dos FIs, e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que dispõe sobre o regime tributário aplicável aos FIs.

A administração de um FI deve ser realizada por instituição financeira ou pessoa jurídica, autorizada pela CVM a prestar esse serviço, que é responsável pelo funcionamento e pela manutenção do fundo e a quem incumbe as principais atividades administrativas e de gestão, como as obrigações legais e regulamentares, a escolha e aquisição dos bens e direitos que irão compor o seu patrimônio, a gestão dos ativos, a divulgação de informações aos cotistas (periódicas ou eventuais), a distribuição dos resultados, a organização e a realização das assembleias, entre outras. O administrador pode executar essas atividades diretamente ou, quando permitido pela regulamentação, pode contratar prestadores de serviço especializados.

Vale ressaltar que os FIs podem participar em Shopping Centers, seja como proprietários de 100% do ativo ou seja como condômino voluntário em um determinado Shopping. Caso um FI participe em um Shopping Center na qualidade de condômino, este deverá cumprir com as regras do condomínio. Caso um FI seja o único proprietário de um Shopping Center, seu administrador deverá apenas observar as regras de seu regulamento.

No Brasil, até o momento, não há legislação específica que regule a atividade de Shopping Center. Por isso, a organização e a regulamentação do convívio entre empreendedores, proprietários, lojistas e usuários dos Shopping Centers são feitas, principalmente, por meio dos seguintes instrumentos:

- Convenção de Condomínio, edifício e/ou "pro-indiviso";
- Normas Gerais ou complementares regedoras das locações;
- Contratos de locação com os lojistas do empreendimento;
- Contrato de Cessão de Direito de Uso de infraestrutura técnica;
- Regimento Interno;
- Estatuto da Associação de Lojistas;
- Estatuto do Fundo de Promoção e Propaganda; e
- Contrato de Prestação de Serviços com a empresa administradora do Shopping Center.

Normas Gerais

As normas gerais podem ser estabelecidas por instrumento público ou particular, com o objetivo de regular a organização e o funcionamento dos Shopping Centers, bem como os aspectos gerais da relação entre locatários e empreendedores. Esse instrumento pode ser denominado, entre outros, como Instrumento Declaratório das Normas Gerais Regedoras das Locações ou Escritura Instituidora das Normas Gerais das Locações.

Dentre as principais disposições contidas nas normas gerais, encontram-se:

- fiscalização, pelo locador, do faturamento do locatário, com a finalidade de verificar o pagamento correto do aluguel;
- definição da base de cálculo para o aluguel percentual;
- critérios de rateio de despesas; definição e medidas de proteção do Mix de Lojas; e
- penalidades para o descumprimento das obrigações.

O objetivo das Normas Gerais é estabelecer os princípios que regerão as operações das lojas nos Shopping Centers, conforme os contratos de locação. Essas normas abrangem direitos e deveres necessários para o funcionamento do Shopping Center. Os lojistas aderem às Normas Gerais ao assinarem o contrato de locação, comprometendo-se a cumprir seus termos e condições.

Contratos de Locação em Shopping Centers

As locações em Shopping Centers são regidas pela Lei de Locação (Lei nº 8.245/1991), especialmente pelo artigo 54. De acordo com a referida lei, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação, desde que sejam cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o contrato deve ser formalizado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a ser renovado, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos, deve ser de cinco anos; e (iii) o locatário deve estar explorando seu comércio, no mesmo ramo, por um prazo mínimo e ininterrupto de três anos. A ação renovatória deve ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, antes da data de término do contrato em vigor.

As modalidades de garantias locatícias são previstas no artigo 37 da Lei de Locação, sendo elas: (i) caução; (ii) fiança; (iii) seguro de fiança locatícia; e (iv) cessão fiduciária de quotas de investimento. Em relação à fiança, a Lei 12.112/09, que alterou a Lei de Locação, estabelece

que, em caso de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, o fiador pode solicitar sua exoneração da fiança. Para isso, deve enviar uma notificação prévia com antecedência de 120 dias, conforme disposto no caput e inciso X do artigo 40 da referida lei.

Havendo a notificação de desoneração pelo fiador, ou em qualquer das hipóteses de substituição da garantia indicadas nos incisos do artigo 40, o locatário deverá apresentar nova garantia ao locador, no prazo de 30 dias, sob pena de rescisão da locação, nos termos do parágrafo único do artigo 40 da Lei de Locação.

A Lei de Locação também prevê o direito do locador e do locatário de propor ação revisional do aluguel, com o objetivo de ajustar o valor do aluguel vigente ao valor de mercado. Essa ação pode ser proposta após três anos de vigência do contrato ou do último acordo realizado.

No que se refere às peculiaridades dos contratos de locação em Shopping Centers, destacam-se as seguintes cláusulas: fixação de aluguel (aluguel mínimo e/ou aluguel percentual), aluguel dobrado em dezembro, impossibilidade de alteração do ramo do comércio, limitações à cessão da locação e fiscalização das atividades dos lojistas.

O valor do aluguel é estipulado considerando: (i) o valor fixo mínimo, que é calculado com base na localização, nos ramos de atividade, na área e tamanho da fachada da loja ocupada pelo locatário; e/ou (ii) percentual do faturamento bruto do locatário.

Devido ao aumento das vendas em dezembro, período das festas de final de ano, é cobrado dos lojistas o pagamento em dobro do valor do aluguel fixo mínimo. Esse valor é utilizado para comparação com o aluguel percentual, calculado sobre o faturamento do lojista no mês de dezembro, prevalecendo o maior valor entre os dois.

O lojista está impedido de alterar o ramo de comércio em que atua ou os produtos que comercializa sem a prévia autorização do empreendedor, em vista a necessidade do Shopping Center de manter o seu Mix de Lojas, que garante o sucesso do empreendimento. Pelo mesmo motivo, o lojista não pode ceder o contrato de locação sem a prévia autorização do empreendedor.

Devido à possibilidade de cobrança de aluguel com base no faturamento dos lojistas, os contratos de locação podem estipular que o empreendedor do Shopping Center tem o direito de fiscalizar a contabilidade do lojista. Isso inclui acesso aos livros, documentos de controle e sistemas de contabilidade, desde que essa fiscalização não cause constrangimento ao lojista ou a seus clientes.

Cessão de Direito de Uso de Infraestrutura Técnica

Ao desenvolver suas atividades no Shopping Center, o lojista se beneficia do Mix de Lojas e da infraestrutura tecnicamente planejada e implementada pelo empreendedor. Isso permite ao lojista usufruir de um fundo de comércio diferenciado em comparação às lojas localizadas fora de Shopping Centers.

Em contrapartida pelos benefícios aproveitados pelos lojistas, o empreendedor cobra um preço pela cessão de direito de uso da infraestrutura técnica vinculada ao espaço do Shopping Center.

O valor e as condições de pagamento pela cessão de direito de uso são estabelecidos entre o empreendedor e o lojista no momento da contratação da locação. Isso garante ao lojista o direito de participar do empreendimento enquanto seu contrato estiver vigente.

Durante a vigência do contrato de locação, o lojista poderá transferir a locação, juntamente com o direito de uso da infraestrutura técnica, a terceiros, desde que obtenha a anuência do empreendedor.

Associação de Lojistas

A Associação de Lojistas é uma associação, sem fins lucrativos, formada pelos lojistas de um mesmo Shopping Center, com personalidade jurídica própria. Suas finalidades incluem, entre outras, amparar e representar os interesses de seus associados perante terceiros, fomentar a relação entre os locatários associados, estabelecer normas éticas e regulamentos para disciplinar as atividades dos associados e, principalmente, promover a divulgação do Shopping Center.

Fundo de Promoção e Propaganda

O Fundo de Promoção e Propaganda é uma associação, sem fins lucrativos, formada pelos empreendedores e pela Associação de Lojistas, também com personalidade jurídica própria, cuja finalidade principal é planejar e executar a publicidade e a promoção institucional do Shopping Center. Os lojistas contribuem mensalmente com o Fundo de Promoção e Propaganda nos termos estabelecidos no contrato de locação ou no instrumento de Normas Gerais.

Regimento Interno

O empreendedor, diretamente ou por meio da administradora do Shopping Center, é responsável pela elaboração de um regimento interno. Este regimento deve regular detalhadamente, e de forma subsidiária aos demais instrumentos e contratos, as normas

internas de convivência necessárias para o perfeito funcionamento do Shopping Center. Tanto os lojistas quanto os frequentadores do Shopping Center devem respeitar o mencionado regimento interno.

Contrato de Administração

A administração do Shopping Center poderá ser exercida por pessoa jurídica diversa do empreendedor, do FII ou do condômino, que poderão celebrar com a empresa administradora escolhida um contrato de administração nele estipulando direitos e obrigações. Este contrato configura o típico contrato de prestação de serviços e deverá prever a possibilidade de a administradora propor modificações no projeto estrutural da edificação, fiscalizar as atividades dos lojistas, promover a manutenção das dependências de uso comum e apurar as despesas comuns do empreendimento e específicas de cada loja.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que oferecemos.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato intervivos, depois de cumpridas determinadas formalidades legais, se opera com o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário e o Sistema Financeiro Habitacional, dentre outros previstos em lei.

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas posteriores alterações ("Lei de Condomínio e Incorporação"), que define a incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar a

incorporação no Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento; (iv) indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das unidades, o número do registro da incorporação; (v) providenciar a construção do edifício, dentro do prazo ajustado no contrato e de acordo com os projetos aprovados pelas autoridades competentes; (vi) entregar ao adquirente as unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir ao adquirente a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção.

Condomínio Edilício

Quando o Shopping Center for constituído mediante incorporação, obrigatoriamente haverá a instituição de condomínio edilício. Esse condomínio é regulado pela Lei de Condomínio e Incorporação (Lei nº 4.591/1964) e pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, cada uma das lojas poderá constituir uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria, havendo coexistência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um ou mais titulares, e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas, segundo uma convenção de condomínio previamente estabelecida.

Se o Código Civil, a Lei de Condomínios e Incorporação ou a convenção de condomínio edilício não determinarem quórum superior, nos termos do artigo 1.352 do Código Civil, as deliberações condominiais serão aprovadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, que representem, pelo menos a metade das frações ideais, sendo que o peso do voto de cada condômino é, em regra geral, calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma no respectivo condomínio. Se a unidade autônoma for detida por mais de um proprietário, o voto deve ser único.

Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil em seus artigos 1.331 e seguintes especifica expressamente os seguintes quóruns para aprovação de deliberações do condomínio edilício:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para: (i) a realização de obras voluptuárias; (ii) a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes; e (iii) a alteração da

convenção ou do regimento interno do condomínio; e

- a unanimidade dos condôminos para: (i) a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício; e (ii) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Vale ressaltar que o condômino, ou seja, aquele que for proprietário de uma unidade autônoma, não é obrigado a oferecer direito de preferência aos demais condôminos proprietários de outras unidades autônomas, podendo ser alienadas e gravadas livremente.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como pelos adquirentes finais das unidades. A Lei de Condomínio e Incorporação prevê dois regimes de construção dos edifícios objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes, a preço fixo, convencionado antes do início da construção ou a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção por administração, os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, não havendo um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado.

Regulamentação Relativa à Política de Crédito Imobiliário

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, criou o SFI (sistema financeiro imobiliário) e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamento imobiliário, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores.

Estão compreendidas pelo SFI as operações de financiamento imobiliário em geral, realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo Conselho Monetário Nacional.

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Em nossas atividades de planejamento, desenvolvimento e administração de Shopping Centers, necessitamos de aprovações junto a prefeituras locais e órgãos ambientais para: (i) adaptações cartoriais para demarcação e aprovações do terreno; (ii) projetos; (iii) início de obra e formalização de término de obra (expedição de Habite-se), bem como para o início da operação do empreendimento. A Companhia, em regra, não enfrenta problemas extraordinários na obtenção de tais autorizações junto à administração pública.

Nós dependemos de diversos cadastros perante órgãos e autarquias da administração pública federal, estadual e municipal e, também, de licenças e alvarás para funcionamento. Parte das licenças municipais de funcionamento e do corpo de bombeiros estão em processo de obtenção ou de renovação ou, ainda, estão para iniciar o processo para obtenção de tais licenças. Os alvarás de funcionamento e os alvarás do corpo de bombeiros em algumas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos governamentais, podemos não ser capazes de obter todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ou, ainda, não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais exigências pode resultar na impossibilidade de abertura e operação de Shopping Centers da Companhia e até, conforme o caso, na interdição e fechamento dos Shopping Centers atualmente em operação. Nossa estratégia comercial pode ser afetada negativamente caso ocorra o fechamento, ainda que temporário, dos nossos Shopping Centers em decorrência da não obtenção ou não renovação de cadastros, alvarás e licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente nossos resultados operacionais.

Parte de nossos empreendimentos e atividades está sujeita ao licenciamento ambiental, conforme a legislação aplicável nos locais onde desenvolvemos nossas atividades. Neste sentido, ao adquirir terrenos onde pretendemos desenvolver nossos projetos, procuramos considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de árvores, vegetação, mananciais e áreas de preservação permanente no local. A implantação de alguns Shopping Centers acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, os referidos órgãos podem exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas.

Buscamos obter todas as licenças ambientais necessárias para a instalação e operação de nossos Shopping Centers, bem como para a realização de atividades suplementares como, por exemplo, unidades autônomas de geração de energia termoelétrica, e buscamos cumprir com as condicionantes previstas em nossas licenças. Ademais, caso sejam realizadas expansões nos atuais empreendimentos, o respectivo licenciamento ambiental pode ser necessário.

Parte de nossos empreendimentos não está ligada à rede pública de abastecimento de água e tratamento de esgoto, razão pela qual, por exemplo, determinados Shopping Centers possuem licenças ambientais para instalação e operação de estações de tratamento de esgoto. Da mesma forma, alguns de nossos empreendimentos estão sujeitos à obtenção de outorga de direito de uso de recursos hídricos. Além disso, possuímos contratos para a terceirização dos serviços de coleta, transporte e disposição final dos resíduos sólidos gerados em parte de nossos empreendimentos, para os quais contratamos empresas que estejam em conformidade com a legislação ambiental.

b. Principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Em 2024, a ALLOS lançou dois Cadernos de Construções Sustentáveis, um voltado ao desenvolvimento de projetos e outro à execução de obras, ambos estruturados com diretrizes de sustentabilidade. Os cadernos orientam práticas construtivas responsáveis, com foco na redução dos impactos socioambientais ao longo de toda a cadeia produtiva. Dessa forma, os empreendimentos se tornam mais ecoeficientes a partir do uso de materiais sustentáveis e equipamentos com maior eficiência energética e menor emissão de carbono. Em conjunto, a Companhia realiza ainda o monitoramento da poluição do solo, da água, do ar (inclusive sonora) e adota uma gestão rigorosa de resíduos da construção civil, priorizando a não geração, a reutilização e a circularidade de materiais.

Além disso, firmamos o compromisso de atingir 100% de uso de energia renovável em nossos estabelecimentos até 2030, e de alcançar a neutralidade de carbono nos escopos 1 e 2 até 2040. Todos os empreendimentos da Companhia estão no mercado livre de energia, além de contarmos com uma usina solar no shopping de Franca (SP), que atende 100% do consumo de suas áreas comuns. Até o final de 2024, a ALLOS já tinha 84% de sua energia contratada proveniente de fontes renováveis e 20% com Certificado Internacional de Energia Renovável (I-REC).

Anualmente, realizamos um inventário de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), utilizando a metodologia do Programa Brasileiro GHG Protocol e, desde 2022, conquistamos o “Selo

Ouro". Os dados de emissões são anualmente submetidos ao *Carbon Disclosure Project* (CDP), que nos conferiu pontuação B pelo segundo ano consecutivo. Também integramos a carteira do Índice Carbono Eficiente - ICO2 B3, que contempla empresas que fazem parte do Índice Brasil Amplo (IBrA B3), e estão dentro dos 75% das empresas com menores coeficientes de emissão/receita. Desenvolvemos uma estratégia rumo à neutralidade de carbono, abordando todos os escopos, e para as emissões não evitáveis e residuais, serão adquiridos I-RECs e créditos de carbono.

Em 2024, 100% dos shoppings estavam com processos de compostagem implantados, o que nos permitiu atingir a marca de 62% de resíduos recuperados através de processos de reciclagem, compostagem e logística reversa.

Estamos almejando a consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto, construção e operação de nossos empreendimentos.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, delineada na Lei Federal nº 6.938/1981 e suas posteriores alterações, determina que a instalação, operação, modificação ou ampliação de empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente poluidores, que se utilizem de recursos naturais ou que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental.

Esse procedimento pode ser necessário para as fases de localização, instalação e operação do empreendimento, sendo, basicamente, composto por 3 (três) estágios subsequentes: Licença Prévia ("LP"), Licença de Instalação ("LI") e Licença de Operação ("LO").

Ademais, as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente. No caso das LO, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/1997 estabelece critérios e competências para o licenciamento ambiental, bem como relaciona os empreendimentos e atividades sujeitas ao licenciamento em âmbito federal e determina que sua renovação deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente acerca do pedido de revalidação. Esta Resolução não prevê o licenciamento ambiental para construção e funcionamento de shopping centers. Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis ("IBAMA"). Nos demais casos, com exceção daqueles com impacto local, cuja competência é municipal, a competência é dos órgãos

ambientais estaduais, para a análise das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como a imposição de condições, restrições e medidas de controle de poluição pertinentes.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, a Lei Federal nº 9.985/2000, que instituiu Sistema Nacional de Unidades de Conservação impõe, a título de compensação ambiental, o dever de destinar, no mínimo, 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento, conforme o impacto ambiental causado pelo empreendimento e identificado no Estudo de Impacto Ambiental ("EIA") e respectivo Relatório de Impacto ao Meio Ambiente ("RIMA"), para a criação e manutenção de uma Unidade de Conservação.

Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, sujeita o empreendedor a sanções administrativas que podem culminar em multas de R\$ 500,00 a R\$10.000.000,00. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, suspensão total ou parcial das atividades, demolição, dentre outras. Note-se que essas penalidades também são aplicáveis caso o empreendedor deixe de atender às condicionantes estabelecidas nas respectivas licenças ambientais.

As demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e a manutenção desses empreendimentos.

Responsabilização Ambiental

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) administrativa; (ii) cível; e (iii) criminal.

Diz-se que as três esferas de responsabilidade mencionadas acima são "diversas e independentes" porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas.

Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas, não isenta necessariamente o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

No que se refere à responsabilidade administrativa, toda ação ou omissão que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa ou da efetiva ocorrência de dano ambiental, é considerado infração administrativa ambiental.

De acordo com a legislação brasileira, as infrações administrativas são punidas com advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora e demais produtos e subprodutos objeto da infração, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; e restritiva de direitos.

Responsabilidade Civil

A responsabilização civil objetiva por danos causados ao meio ambiente e a terceiros está prevista nos artigos 3º, 10 e 14 da Lei nº 6.938/81, bem como no parágrafo 3º do artigo 225 da Constituição Federal.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental como objetiva significa que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão sua gerou danos ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) ou dolo do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81).

Ademais, a responsabilidade civil ambiental é solidária entre os agentes causadores do dano ambiental, sendo atribuída aos responsáveis, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). De acordo com a teoria da responsabilidade solidária, um dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano ambiental, com base nos princípios que regem o direito ambiental brasileiro.

Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas por nós, assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em nossos empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação, a realização de terraplanagens e o tratamento e a destinação final de resíduos sólidos, não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por nós e pelos terceiros

contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Responsabilidade Criminal

Caso o Ministério Público comprove a operação sem as devidas licenças ambientais, poderemos estar sujeitos ao crime ambiental previsto no art. 60 da Lei nº 9.605/1998 ("Lei de Crimes Ambientais"), punível com pena de detenção dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

A Lei de Crimes Ambientais prevê, ainda, outros tipos penais como, por exemplo, causar poluição de qualquer natureza ou danificar vegetação especialmente protegida, sujeitos a sanções penais, tais como:

- a suspensão total ou parcial de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais, a suspensão de financiamentos e proibição para contratar com a administração pública; e
- aprisionamento dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, e concorram para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estão também sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente (art. 4, da Lei de Crimes Ambientais).

Recursos Hídricos

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433/97), a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d'água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes.

Exceto por derivações, captações, lançamentos e acumulações considerados insignificantes, ou pelo uso para satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais distribuídos no meio rural, todo uso relevante da água, incluindo derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final, lançamento em corpos de água de esgotos e demais resíduos líquidos ou gasosos, tratados ou não, com o fim de sua

diluição, transporte ou disposição final e extração de água de aquífero subterrâneo, está sujeito à outorga do direito de uso de recursos hídricos. A utilização de recursos hídricos sem a devida outorga pode culminar em sanções administrativas (especialmente multa diária no valor máximo de R\$ 10.000,00), sem prejuízo da responsabilização na esfera penal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados.

Gerenciamento de Resíduos Sólidos

Conforme sua composição e características, os resíduos sólidos podem ser classificados em: a) Classe I – perigosos; Classe II A – não inertes e Classe II B – inertes. A periculosidade de um resíduo definida em função de suas propriedades físicas, químicas ou infectocontagiosas, e da possibilidade de apresentar risco à saúde pública e/ou riscos ao meio ambiente, quando manuseado ou destinado de forma inadequada. Alguns resíduos potencialmente perigosos, ditos especiais, sofrem regulamentações específicas, tais como, pilhas e baterias, lâmpadas fluorescentes, pneus, óleos lubrificantes, produtos eletroeletrônicos resíduos da construção civil.

O transporte, tratamento e destinação final adequados de um resíduo dependem da classe a que ele pertence e os projetos nesse sentido estão sujeitos à prévia aprovação do órgão ambiental competente. Vale observar que a atividade de tratamento de resíduos é passível de licenciamento, de maneira que as empresas contratadas para realizar essa atividade devem demonstrar sua regularidade quanto ao licenciamento ambiental, sob pena de, inclusive, o gerador de resíduos ser responsabilizado administrativamente, caso não destine os resíduos para entidade devidamente licenciada.

A disposição inadequada, bem como os acidentes decorrentes do transporte de resíduos sólidos, podem ser um fator de contaminação de solo e águas subterrâneas e, portanto, ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, e a responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível. As penalidades administrativas aplicáveis podem ser: advertência, multa (podendo variar de R\$ 5.000,00 a R\$ 50.000.000,00), embargo, suspensão de financiamentos e benefícios fiscais, dentre outras

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a propriedade de uma marca é adquirida somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional pelo prazo determinado de 10 anos, passível de sucessivas renovações.

Durante o processo de registro, o depositante tem apenas a expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Detemos, em nosso nome ou no nome das nossas subsidiárias, diversos registros de marcas registradas, tais como: "Norte Shopping"; "Parque Shopping Belém", "Shopping da Bahia", "Shopping Leblon", "Boulevard Shopping", "Center Shopping Uberlândia"; "Moca Plaza Shopping", e estamos em processo de registro da marca ALLOS nas classes referentes ao nosso negócio junto ao INPI, como "ALLOS".

d. Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras à ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras à partidos políticos.

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

A Companhia não realiza contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

1.7 - Receitas relevantes provenientes do exterior

a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país da nossa sede e sua participação na nossa receita líquida total

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.8 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía operação em países estrangeiros no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

1.9 - Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A ALLOS divulga anualmente informações ambientais, sociais e de governança em seu Relatório de Sustentabilidade.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia segue as diretrizes da *Global Reporting Initiative (GRI) Standards*, os indicadores do setor de *Real Estate do Sustainability Accounting Standards Board – SASB* e segue a estrutura de capitais proposta pelo Relato Integrado. Adicionalmente, também relaciona os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU com os temas de atuação priorizados pela Companhia.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade não é auditado, exceto pelas informações econômico-financeiras nele apresentadas, que são submetidas à verificação externa dos auditores independentes da Companhia (Deloitte) e o inventário de gases de efeito estufa, que passa por uma auditoria de 3ª parte pela empresa ABNT.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia encontra-se disponível em seu website de relações com investidores: [Relatório de Sustentabilidade - Allos RI](#)

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

No Relatório de Sustentabilidade de 2024, a Companhia divulgou matriz de materialidade que apresenta os temas de maior impacto e influência para a Companhia e para os diversos públicos de relacionamento, nas páginas 53 e 54. Ao longo do texto do Relatório de Sustentabilidade da Companhia, há referência “GRI XXX-X” e “SASB IF-RE-xxxx.x”, apontando

os indicadores pertinentes a cada trecho. No final do documento, a partir da página 128, estão os anexos, onde é apresentado um quadro de desenvolvimento dos temas materiais e uma ampla gama de indicadores. A partir da página 151, está o índice com todos os indicadores GRI e SASB reportados no Relatório, assim como a explicação relacionada a cada um deles e as páginas específicas em que se encontram. Na sequência, também podem ser encontrados o Mapa de ODS (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) e o Mapa de Capitais com as páginas onde se encontram essas referências.

São os indicadores materiais para a Companhia todos que se relacionam com sua matriz, nas temáticas: clima e energia; resíduos; água e efluentes; construções sustentáveis; saúde, segurança e bem-estar; diversidade, equidade e inclusão; desenvolvimento de pessoas; desenvolvimento local; promoção de hábitos sustentáveis; ética e governança corporativa; diálogo e transparência; e fornecedores sustentáveis.

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

O Relatório de Sustentabilidade de 2024 considera 13 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela ONU, sendo estes: 3. Saúde e bem-estar; 4. Educação de qualidade; 5. Igualdade de gênero; 6. Água Potável e saneamento; 7. Energia limpa e acessível; 8. Trabalho decente e crescimento econômico; 9. Indústria, inovação e infraestrutura; 10. Redução das desigualdades; 11. Cidades e comunidades sustentáveis; 12. Consumo e produção responsáveis; 13. Ação contra a mudança global do clima; 16. Paz, justiça e instituições eficazes; e 17. Parcerias e meios de implementação, referidos na página 162 do Relatório de Sustentabilidade de 2024.

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

A Companhia está em processo de avanço sobre a agenda relativa a mudanças climáticas. Apesar de o Relatório Anual de 2024 não considerar as recomendações específicas da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD), a ALLOS está se preparando para aderir às normas IFRS S1 e S2, que estabelecem critérios para a divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e aos fatores climáticos. Além disso, a Companhia responde ao questionário elaborado pela CDP Worldwide, que é uma plataforma de divulgação em linha com as recomendações da TCFD,

tendo mantido a pontuação B no ciclo em vigor. Adicionalmente, a ALLOS elaborou um plano de transição climática, com auxílio de consultoria especializada, que gerou um estudo aprofundado sobre riscos e oportunidades da Companhia com relação às mudanças do clima, resultando na definição de metas e planos de ação para mitigação de riscos e impactos. Mais detalhes desse plano podem ser encontrados na página 119 do Relatório de Sustentabilidade de 2024.

A ALLOS também integra o Índice Carbono Eficiente (ICO2) da B3, mantendo-se na carteira mesmo após atualização metodológica, que passou a restringir a participação de empresas com os maiores coeficientes de emissão GEE/receita e a incorporar critérios de governança voltados à gestão dessas emissões

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa (páginas 120 e 140 do Relatório de Sustentabilidade de 2024) contemplando os escopos I, II e III. Referidas informações podem ser encontradas também no Programa Brasileiro *GHG Protocol*, tendo a Companhia sido reconhecida com selo ouro (<https://registropublicodeemissoes.fgv.br/estatistica/estatistica-participantes/3787>) em 2024.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, uma vez que, conforme informado no item 1.9.a deste Formulário de Referência, a Companhia divulga informações ASG.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, uma vez que, conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia divulga matriz de materialidade.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, uma vez que, conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ASG.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A Companhia não realiza auditoria sobre as informações ASG divulgadas no relatório, sendo que apenas o inventário de gases de efeito estufa é auditado pela ABNT.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Conforme informado no item 1.9.f deste Formulário de Referência, a Companhia considera os ODS e, de acordo com o item e 1.9.g, não adota as recomendações do TCFD, visto que já está se preparando para aderir às normas IFRS S1 e S2, além de ter concluído seu plano de transição climática.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, uma vez que, conforme informado no item 1.9.h deste Formulário de Referência, a Companhia realiza inventários de emissão de gases de efeito estufa.

1.10 - Informações específicas de sociedades de economia mista

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 - Negócios extraordinários

No último exercício social não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante isoladamente que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e que não tenha sido mencionada no item 1.12 deste Formulário.

1.12 - Operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Em 31 de outubro de 2024, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram os termos e condições do: (a) "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Sierra Investimentos Brasil Ltda. e Incorporação da Parcela Cindida pela ALLOS S.A.", celebrado entre a Companhia e sua subsidiária Sierra Investimentos Brasil Ltda., em 16 de setembro de 2024; e (b) "Protocolo e Justificação de Incorporação da Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela ALLOS S.A.", celebrado entre a Companhia e sua subsidiária Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 16 de setembro de 2024, com sua subsequente extinção. Na mesma data, as operações supramencionadas foram consumadas.

Em 29 de agosto de 2025, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram os termos e condições do: (i) "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Sierra Investimentos Brasil Ltda. e Incorporação da Parcela Cindida pela ALLOS S.A.", celebrado entre a Companhia e sua subsidiária Sierra Investimentos Brasil Ltda. em 31 de julho de 2025; (b) "Protocolo e Justificação de Cisão Total da Acapurana Participações S.A. e incorporação da Parcela Cindida. pela ALLOS S.A. e pela Salvador Empreendimentos e Participações Ltda.", celebrado entre a Companhia, sua subsidiária Acapurana Participações S.A. ("Acapurana") e a Salvador Empreendimentos e Participações Ltda. ("Salvador") em 31 de julho de 2025, com sua subsequente extinção; (iii) "Protocolo e Justificação de Incorporação da Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. pela ALLOS S.A.", celebrado entre a Companhia, sua subsidiária Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. ("Bazille") em 31 de julho de 2025; e (iv) "Protocolo e Justificação de incorporação da Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. pela ALLOS S.A.", celebrado entre a Companhia, sua subsidiária Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. ("Gaudi") em 31 de julho de 2025.

Mais informações estão disponíveis no website de RI da Companhia: [Home - Allos RI](#)

1.13 – Celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

As informações abaixo se referem ao Acordo de Acionistas da ALLOS S.A. ("Companhia" e "Acordo de Acionistas", respectivamente):

Partes

Canada Pension Plan Investment Board ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato") e Rique Empreendimentos e Participações S/A. ("Rique Empreendimentos" e, em conjunto com Renato, "Rique") , Sierra Brazil 1 B.V. ("SB 1"), Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L ("SSBH" e, em conjunto com SB1, "Entidades Sierra"), CURA Brazil S.à r.l. ("CURA Brazil" e, em conjunto com SB 1, SSBH, Rique e CPPIB, as "Partes") e, ainda, como intervenientes anuentes, Sierra Investments Holdings B.V. ("Sierra") , Alexander Otto ("Alexandre Otto"), Arosa Vermögensverwaltungsgesellschaft M.B.H. ("Arosa") e Cura Beteiligungsgesellschaft Brasilien M.B.H. ("Cura", e, em conjunto com Alexandre Otto e Arosa, "Entidades Otto"). Para fins do Acordo de Acionistas, "Grupo" significa qualquer um dos quatro grupos de acionistas signatários do Acordo de Acionistas (isto é, CPPIB, Rique, Sierra e CURA Brazil).

Data de celebração

O Acordo de Acionistas foi celebrado em 06 de junho de 2019 e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, 05 de março de 2023; 08 de janeiro de 2024 e 09 de abril de 2026.

Prazo de vigência

O início da vigência se deu em 05 de agosto de 2019, data de fechamento da consumação da incorporação da Aliansce Shopping Centers S.A. (CNPJ nº 06.082.980/0001-03 ("Aliansce") pela Sonae Sierra Brasil S.A (antiga denominação da Companhia) ("Data de Eficácia").

O Acordo de Acionistas permanecerá em vigor até (e inclusive) (x) o que ocorrer primeiro entre (i) 20 anos contados da Data de Eficácia, e (ii) a data em que for rescindido por mútuo acordo das Partes, de acordo com os termos previstos no Acordo de Acionistas; ou (y) a data em que todos os Grupos receberem uma notificação enviada por qualquer Grupo sobre a rescisão do Acordo de Acionistas, desde que, na data da notificação prevista neste item "y", as Partes detenham, em conjunto, ações que representem menos de 10% (dez por cento) do capital total e votante da Companhia.

Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

A aprovação das seguintes matérias pelo Conselho de Administração ou pela Assembleia Geral da Companhia dependerá do voto afirmativo de CPPIB, Rique, Entidades Sierra e Cura Brazil em reunião prévia, conforme previsto na Cláusula 4.2 do Acordo de Acionistas ("Decisão Unânime"): (i) dissolução, liquidação e pedido voluntário de autofalência; (ii) aprovação de qualquer reorganização societária (incluindo fusões, incorporações ou incorporações de ações) que necessite de alterações ao Acordo de Acionistas; (iii) alterações ao Estatuto Social relacionadas à alteração do objeto social, dos direitos e vantagens das ações da Companhia e do número de membros do Conselho de Administração; e (iv) fechamento do capital da Companhia.

A aprovação das seguintes matérias pelo Conselho de Administração ou pela Assembleia Geral da Companhia dependerá do voto afirmativo de CPPIB e Rique, bem como do voto afirmativo de pelo menos um dentre Entidades Sierra ou Cura Brazil em reunião prévia, conforme previsto na Cláusula 4.3 do Acordo de Acionistas ("Decisão Especial"): (i) alterações nas políticas de Indicação de Membro Independente do Conselho de Administração, de Dividendos, de Aluguel de Terreno/Imóvel, de Investimentos e Financiamento da Companhia; (ii) aprovação de quaisquer operações com partes relacionadas; (iii) aprovação da emissão de ações, seus termos e condições, com exceção de planos de outorga de opções de compra de ações e/ou outros planos de remuneração similares baseados em ações da Companhia e aprovação de programas de recompra de ações para suportar tais planos de remuneração; e (iv) aprovação de qualquer oportunidade de investimento ou alienação de quaisquer ativos permanentes que representem, de forma individual ou agregada, montante superior a 20% do valor patrimonial contábil da Companhia.

O direito de voto de qualquer Grupo em reuniões prévias sobre qualquer Decisão Unânime está condicionada a tal Grupo deter, pelo menos, 2,5% do capital social total e votante da Companhia ("Participação Mínima Decisão Unânime"), conforme previsto na Cláusula 4.2 (c) do Acordo de Acionistas.

O direito de qualquer Grupo em reuniões prévias sobre qualquer Decisão Especial está condicionado a tal Grupo deter, pelo menos, 2,5% do capital social total e votante da Companhia ("Participação Mínima Decisão Especial"), conforme previsto na Cláusula 4.3(c) do Acordo de Acionistas.

Ainda, CPPIB e Rique deverão sempre votar em bloco em qualquer decisão sobre as seguintes matérias:

(i) eleição e destituição de diretores e determinação de suas atribuições e poderes de representação da Companhia; (ii) aprovação do relatório da administração e das contas da administração; (iii) aprovação do orçamento anual; e (iv) alteração do Estatuto Social. O voto em bloco de CPPIB e Rique continuará a ser exigido até a ocorrência do primeiro dos eventos a seguir, conforme aplicável, (a) falecimento ou incapacidade permanente de Renato, a menos que haja um representante permitido de Rique previamente indicado por Renato na forma do Acordo de Acionistas; (b) com relação às matérias listadas nos itens (i) e (iii) acima, a data do 15º aniversário da celebração do Acordo de Acionistas; (c) com relação às matérias listadas nos itens (ii) e (iv) acima, a data do 5º aniversário da celebração do Acordo de Acionistas; ou (c) a ocorrência de 3 impasses consecutivos entre CPPIB e Rique, desde que tais impasses não sejam referentes à mesma deliberação proposta.

Os signatários do Acordo de Acionistas não representam um grupo de controle (desde a combinação de negócios com a brMalls), sendo acionistas de referência, que tem, através do referido instrumento, alinhado o exercício de seus direitos de voto em relação a determinadas matérias.

Descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais

Os membros do Conselho de Administração da Companhia serão eleitos da seguinte forma: (i) 2 conselheiros (e respectivos suplentes) indicados por CPPIB; (ii) 1 conselheiro (e respectivo suplente) indicado por Rique; (iii) 1 conselheiro (e respectivo suplente) indicado por Sierra; (iv) 1 conselheiro (e respectivo suplente) indicado por Cura Brazil; e (v) 4 conselheiros independentes (e até o mesmo número de suplentes) a serem eleitos com base no Estatuto Social da Companhia, na Política de Indicação de Membro Independente do Conselho de Administração e na legislação aplicável.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Presidente do Conselho de Administração é indicado pela maioria simples dos Conselheiros eleitos para o respectivo mandato.

O direito de CPPIB, Rique, Sierra e Cura Brazil, individualmente, de nomear 1 membro do Conselho de Administração nos termos do Acordo de Acionistas está sujeito à titularidade, pelo respectivo Grupo, direta ou indiretamente, da Participação Mínima.

O direito de um Grupo de nomear 2 membros do Conselho de Administração está sujeito à titularidade, pelo respectivo Grupo, de pelo menos 7,5% do capital total e com direito a voto da Companhia. Caso um Grupo venha a adquirir pelo menos 7,5% do capital social e com direito a voto da Companhia a partir da Data de Eficácia, tal Grupo somente poderá

nomear um membro adicional do Conselho de Administração caso um outro Grupo perca o direito de nomear um de seus membros.

Se, em um determinado ano, houver uma solicitação de acionistas da Companhia para a adoção de voto múltiplo e/ou eleição em separado e as Partes não tiverem votos suficientes para nomear pelo menos 5 membros do Conselho de Administração, o Grupo que tiver o direito de nomear 2 membros deverá nomear apenas 1 membro do Conselho de Administração para o referido mandato. Se mais de um Grupo tiver o direito de nomear 2 membros do Conselho de Administração, então o Grupo que detiver menos ações naquele momento nomeará apenas 1 membro do conselho para o referido mandato. No entanto, esse Grupo continuará a ser tratado nos termos deste Acordo como se tivesse nomeado seus 2 (dois) membros do conselho, inclusive para fins de proferir votos em Reuniões Prévias e acordar sobre votos em bloco para a adoção de deliberações no nível do Conselho de Administração, desde que, contudo, esse Grupo continue sendo titular de, pelo menos 7,5% (Sete vírgula cinco por cento) do capital total e com direito a voto da Companhia.

A Companhia terá, no mínimo, os seguintes comitês de assessoramento: (i) Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, (ii) Comitê de Nomeação de Conselheiros Independentes, (iii) Comitê de Governança Corporativa, e (iv) Comitê de Remuneração. O Conselho de Administração determinará a estrutura e a composição desses comitês e aprovará seus regulamentos internos, com devida consideração às leis aplicáveis.

A Companhia terá uma Diretoria composta de no mínimo 3 membros e no máximo 10 membros. Os Diretores Executivos serão nomeados pelo Conselho de Administração para um mandato de 3 anos.

Descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

O Acordo de Acionistas adota como regra geral a livre transferência e oneração das ações da Companhia. São previstas, contudo, obrigações pontuais, tais como (i) a notificação aos demais acionistas, com cópia para a Companhia, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, em caso de transferência que resulte na perda da Participação Mínima, correspondente a 2,5% do capital social total e votante da Companhia, conforme definida no Acordo de Acionistas, e/ou na redução da participação acionária abaixo de 7,5% do capital social total e votante da Companhia, (ii) a adesão ao Acordo de Acionistas por adquirentes em transferências intragrupo ou por sucessão, e (iii) a obrigação dos acionistas de notificar, igualmente no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a aquisição de ações adicionais da Companhia, bem como de requerer à CVM, no prazo e na forma previstos no Acordo de Acionistas, a adoção

de procedimento alternativo à oferta pública obrigatória por aumento de participação, ou, caso tal procedimento não seja autorizado ou não seja implementado, assumir de forma exclusiva a condução, os custos e as responsabilidades decorrentes da realização da referida oferta.

Não há Direto de Preferência estabelecido entre os signatários nesse Acordo.

Descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle

Os membros do Conselho de Administração, Diretoria e/ou de qualquer outro órgão de administração da Companhia e/ou de qualquer uma de suas sociedades controladas deverão tomar posse de seus respectivos cargos por meio da celebração de um termo de posse (ou documento societário similar com o mesmo efeito), por meio do qual eles deverão declarar que (i) reconhecem a existência e o conteúdo do Acordo de Acionistas, (ii) se comprometem a cumprir todos os termos e condições previstos no Acordo de Acionistas e quaisquer de suas alterações, e (iii) se comprometem a não registrar, reconhecer ou praticar qualquer ato ou omissão que represente uma violação às disposições do Acordo de Acionistas.

Na forma descrita no item acima, a deliberação pelo Conselho de Administração sobre matérias de Decisão Unânime e de Decisão Especial dependerá de deliberação em reunião prévia por CCPIB, Rique, Sierra e Cura Brazil.

1.14 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia

Não houve alterações significativas na condução dos nossos negócios no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.15 - Contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

1.16 - Outras informações relevantes

Mídia Digital OOH

Além da vertente relacionada com a mídia em shopping centers, a Companhia também tem como linha de negócios a mídia digital OOH, através da Helloo, que é subsidiária da brMalls. A Helloo é uma empresa de mídia digital OOH que atua tanto em shoppings, quanto em edifícios residenciais através de telas instaladas nos elevadores e, assim, consegue impactar os consumidores dos shoppings no início de sua jornada, além de aumentar escala através de maior audiência e frequência para os anunciantes. Os painéis veiculam conteúdos e anúncios dinâmicos que permitem comunicação entre o gestor do edifício e os residentes além de possibilitarem a veiculação de mídia de anunciantes e interação com seu mercado-alvo.

Política de Arte Pública

A Companhia propõe-se a fomentar a criação artística através da Arte Pública, concebendo ou renovando, sempre que viável, os seus edifícios para que estes enriqueçam o espírito e a memória do local:

1. Permitindo que as comunidades locais usufruam de Arte, promovendo a colaboração de artistas na produção de obras de arte inteligíveis e apropriáveis pelo público em geral.
2. Contribuindo para a regeneração urbana através da integração da Arte Pública no centro comercial.
3. Garantindo que a Arte Pública trabalha em função do local, do público e do momento, e não em função de uma qualquer ideologia.
4. Encarando a Arte Pública como um trabalho aberto à participação cidadã, e assim aumentando a sua taxa de sucesso nas comunidades locais.
5. Utilizando a Arte Pública como referência para qualificar ambientes com memória e identidade, promovendo os centros comerciais como lugares de destino detentores de identidade cultural.

Política de Segurança, Saúde e Meio Ambiente

A ALLOS institui a presente Política de Segurança do Trabalho, Saúde Ocupacional e de Meio Ambiente, com intuito de oferecer experiências únicas para milhares de pessoas que visitam ou trabalham nos nossos shoppings, e com o dever de salvaguardar o meio ambiente para as gerações atuais e futuras, contribuindo com o desenvolvimento sustentável.

Princípios:

1. A ALLOS compromete-se a proteger as pessoas, através da eliminação de perigos e da redução de riscos para a prevenção de acidentes e doenças ocupacionais nos seus empreendimentos;
2. A proteção do meio ambiente é responsabilidade de toda a companhia, através da prevenção da poluição ambiental e otimização dos recursos naturais utilizados em suas atividades;
3. A companhia protege sua imagem e seus ativos;
4. A ALLOS assume o compromisso de cumprir com os requisitos legais aplicáveis à organização e outros requisitos subscritos voluntariamente;
5. A companhia preza e promove o engajamento de todas as partes interessadas, incluindo a participação e consulta dos colaboradores nas questões de Segurança, Saúde e Meio ambiente;

A ALLOS é comprometida em melhorar continuamente o desempenho do sistema de gestão de Segurança, Saúde e Meio Ambiente.

Não existem outras informações julgadas relevantes, por nós, para o item 1 deste Formulário de Referência.

2. Comentários dos Diretores

2.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Apresentação das Informações Financeiras

Os diretores da Companhia apresentam neste item 2 do Formulário de Referência informações que visam a permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Os diretores da Companhia discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que, impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia.

As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, incluindo as respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, ou BR GAAP e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro, ou IFRS, conforme emitidas pelo *International Accounting Standards Board*, ou IASB.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 2 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica, em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual de uma linha em relação à receita operacional líquida para os exercícios/períodos em análise, ou em relação ao total do ativo total e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis.

a. Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

A Companhia possui um portfólio diversificado atualmente de 47 shopping centers, totalizando 1.265 mil m² de área bruta locável (“ABL”) própria e 1.992 mil m² de ABL total. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 11 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 336 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 2.328 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Nossa estratégia é focar em manter participação e gerir shoppings considerados “dominantes” em sua área de influência, posicionados como líderes em regiões de alta densidade populacional e com renda qualificada, pois acreditamos que os shoppings dominantes irão aumentar o seu *market share* ao longo dos próximos anos. Nosso plano de crescimento inclui expansões orgânicas, aumento de participação em shoppings próprios e oportunidades de aquisição de ativos de terceiros, que atendam aos critérios de dominância descritos acima.

Nossa missão está focada em ações e iniciativas que adicionem valor de longo prazo à Companhia, aumentem a eficiência para entregar melhores resultados. Nosso objetivo é oferecer uma plataforma centrada no consumidor e proporcionar-lhes a melhor experiência de compra possível, sendo, consequentemente, sua primeira escolha. Além disso, somos parceiros dos lojistas e de provedores de serviços e atuamos em conjunto com desenvolvedores imobiliários para projetos multiuso.

A Diretoria da Companhia entende que as receitas da Companhia são preponderantemente provenientes de: (i) nossas participações em Shopping Centers que consistem em: receitas com aluguel de espaços comerciais, locações temporárias em *Mall* para quiosques e *merchandising*, cessão de direitos de uso relativa à infraestrutura técnica dos Shopping Centers, exploração de estacionamento e taxas de transferência de negociações de espaços comerciais entre lojistas; e (ii) prestação de serviços de Shopping Centers que envolvem: a administração de Shopping Centers; a comercialização de espaços de Shopping Centers; e o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers. Embora essas receitas nos proporcionem satisfatórios níveis de geração de caixa, foram efetuados contratos de financiamento cujos recursos foram investidos na aquisição de participação em Shopping Centers, expansão de Shopping Centers do portfólio da Companhia e desenvolvimento de novos Shopping Centers.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a receita de aluguéis representou, 74,4% e 72,0% da receita operacional líquida da Companhia, respectivamente. Por sua vez, a receita de serviços representou 10,4% e 12,04% da receita operacional líquida da Companhia nesses mesmos períodos, respectivamente.

A Diretoria confirma que a Companhia aplica a maior parte de seus recursos na aquisição de participações em Shopping Centers existentes, expansões e na aquisição e construção de novos empreendimentos. Em 2024, a Companhia investiu R\$541,9 milhões em manutenção, e revitalização de seus shoppings, projetos de inovação e implementação de softwares e na aquisição de uma loja e 4 mil m² no Shopping Campo Grande, anteriormente de propriedade do lojista. Em 2023, a Companhia investiu R\$350,1 milhões em manutenção e revitalização de seus shoppings e projetos de inovação e implementação de softwares.

Pelo acima exposto, a Diretoria entende que a situação financeira da Companhia é sólida e suficiente para atender suas obrigações com terceiros e sua necessidade de capital de giro, incluindo o pagamento do serviço da dívida, bem como para fazer frente ao seu cronograma de investimentos.

O passivo total (soma do passivo circulante com o passivo não circulante) da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023 era de R\$13.154,3 milhões e R\$12.554,3 milhões, respectivamente.

O patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2024 era de R\$14.134,5 milhões, uma redução de 6,8% em relação a 31 de dezembro de 2023, que era de R\$15.104,7 milhões. Essa redução decorreu, principalmente pelo retorno aos acionistas com o pagamento de dividendos e programa de recompra de ações.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentava uma dívida líquida, calculada pelo somatório de empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's, debêntures, obrigação por compra de ativos e instrumentos derivativos passivos (circulante e não circulante), menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

de curto prazo e instrumentos derivativos ativos, de R\$3.671,5 bilhões. A dívida líquida para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 era R\$3.857,4 bilhões.

b. Estrutura de Capital

A estrutura de capital da Companhia para financiar expansões e aquisições de Shoppings Centers é composta pelos itens abaixo discriminados. Os valores apresentados na tabela abaixo representam os recursos (caixa) oriundos de capitais de terceiros e capitais próprios investidos nas operações e na construção, desenvolvimento e aquisições de shoppings realizadas pela Companhia nos exercícios apresentados:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Capital de terceiros ⁽¹⁾	13.154.270	12.554.363
Capital próprio ⁽²⁾	14.134.520	15.104.732

⁽¹⁾ Capital de Terceiros corresponde à soma do total do passivo circulante mais o total do passivo não circulante.

⁽²⁾ Capital Próprio corresponde ao total do patrimônio líquido.

A Diretoria da Companhia entende que sua atual estrutura de capital está de acordo com a prática do mercado e com padrões de alavancagem. Entende-se por dívida nesse contexto, os empréstimos e financiamentos, as debêntures, os certificados de recebíveis imobiliários e as obrigações por compra de ativos captadas pela Companhia e suas controladas no curto e no longo prazo.

Sobre o padrão de financiamento de suas operações, os Diretores entendem que a atual estrutura de endividamento está em patamar adequado, tendo em vista o alto saldo de caixa mantido pela Companhia, bem como a grande geração de caixa pelas atividades operacionais da Companhia nas suas operações regulares.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentava uma dívida líquida, calculada pelo somatório de empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs, debêntures, obrigação por compra de ativos e instrumentos derivativos passivos (circulante e não circulante), menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras de curto prazo e instrumentos derivativos ativos, de R\$3.671,5 bilhões. A baixa volatilidade dos indexadores da dívida aliada ao perfil de amortização de longo prazo faz com que o passivo esteja alinhado com a geração de caixa da Companhia.

Além disso, a Companhia vem apresentando uma evolução consistente na geração de caixa de suas atividades operacionais para fazer frente aos seus compromissos financeiros assumidos com credores ou acionistas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentamos uma geração de caixa das atividades operacionais de R\$1.679,9 bilhões e, para o mesmo período de 2023, apresentamos uma geração de caixa das atividades operacionais de R\$1.441,9 bilhões.

A Diretoria da Companhia entende que os financiamentos descritos nos itens 2.1(d) e 2.1(f) abaixo têm permitido uma alavancagem positiva, visto que seu custo médio é inferior à rentabilidade esperada dos investimentos planejados pela Companhia.

O longo prazo de amortização dos financiamentos descritos nos itens 2.1(d) e 2.1(f) abaixo permitem uma melhor gestão do caixa da empresa, fortalecendo ainda mais a posição financeira da Companhia e reduzindo o custo de capital.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Os Diretores entendem que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as principais fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos da Companhia foram: (i) emissões de debêntures e certificados de recebíveis imobiliários; (ii) o saldo de caixa e equivalentes e aplicações financeiras; (iii) o fluxo de recursos provenientes desinvestimentos totais e parciais em 11 Shoppings Centers; (iv) o fluxo de recursos provenientes das atividades operacionais.

Essas fontes de financiamento foram utilizadas pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (i) operação dos negócios, (ii) desembolso de capital, incluindo o investimento em manutenção e revitalização dos shopping centers existentes, (iii) estender o prazo médio e alongar o cronograma de amortização das dívidas, (iv) retorno aos acionistas na forma de dividendos e recompra de ações, e (v) investimento em projetos de inovação e implementação de softwares, revitalização e manutenção das suas propriedades.

Os Diretores acreditam que essas fontes de financiamento estão adequadas ao perfil de endividamento da Companhia, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia não apresenta deficiência de liquidez. A Diretoria da Companhia entende que os financiamentos da Companhia têm permitido uma alavancagem positiva, visto que seu custo médio é inferior à rentabilidade esperada dos investimentos planejados pela Companhia. No entanto, caso a Companhia venha a apresentar qualquer deficiência de liquidez, os Diretores entendem que seriam utilizadas as mesmas fontes de liquidez que foram utilizadas nos últimos exercícios sociais, conforme demonstrado no item acima.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Abaixo apresentamos uma tabela contendo as principais informações de nossos empréstimos, financiamentos, CCI/CRI e debêntures:

Data					Venciment		
inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	o	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R\$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	-	91.582
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R\$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	11.814	35.100
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	R\$130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	58.071	69.933
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander S.A.	R\$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	19.804	57.186
Nov/2022	Br Malls	Debênture X	R\$900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	-	914.075
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	R\$100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	62.405	72.051
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	R\$560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	581.517	576.663
Abr/2020	Br Malls	CCB Bradesco	R\$400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	136.069	272.557
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	R\$306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	210.453	316.141
Fev/2011	CIMA	CRI Bradesco	R\$500.000	CDI 113,55%	Out/2026	-	427.037
Set/2014	ALLOS	Debêntures III – Vinci Partners	R\$90.000	IPCA + 4%	Jan/2024	-	61.003
Mai/2025	ALLOS	Financiamento – Banco Itaú	R\$74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	63.595	68.691
Out/2016	ALLOS	Debêntures VI	R\$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	-	13.336
Jun/2017	ALLOS	Debêntures VIII	R\$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.396	100.558
Ago/2011	ALLOS	Debêntures XII	R\$415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	508.910	485.393
Mar/2022	ALLOS	Debêntures 2022 – 1ª Série	R\$234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	242.712	243.405
Mar/2022	ALLOS	Debêntures 2022 – 2ª Série	R\$265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	274.892	275.675
Ago/2022	ALLOS	Debêntures 2022 – 6ª Série	R\$1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	-	1.044.573
Mar/2023	ALLOS	Debêntures 2023 – 1ª Série	R\$314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	325.325	326.599
Mar/2023	ALLOS	Debêntures 2023 – 2ª Série	R\$297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.680	298.379
Abr/2024	ALLOS	Debêntures 2024 – 1ª Série	R\$352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	360.676	-
Abr/2024	ALLOS	Debêntures 2024 – 2ª Série	R\$377.919	105% CDI	Abr/2029	386.666	-
Abr/2024	ALLOS	Debêntures 2024 – 3ª Série	R\$469.579	11,67%	Abr/2031	480.396	-
Ago/2024	Br Malls	Debêntures XI – 1ª Emissão	R\$641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	666.419	-

Ago/2024	Br Malls	Debêntures XI – 2ª Emissão	R\$1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.931.435	
(=) Subtotal						6.720.235	5.749.937
(-) Custo de estruturação controladas						(76.730)	(77.148)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(4.524)	(16.122)
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						6.061	22.264
Total Consolidado						6.645.042	5.678.931
Passivo circulante						1.123.404	636.456
Passivo não circulante						5.521.620	5.042.475

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, não possuíamos qualquer outra operação de longo prazo com instituições financeiras, além daquelas mencionadas no item anterior. No entanto, mantemos relações comerciais com os principais agentes financeiros no mercado, visando o pronto acesso a linhas de crédito para financiamento de investimentos, eventuais demandas de capital de giro e outros serviços bancários.

iii. Grau de subordinação de dívida

Nenhuma de nossas dívidas existentes em 31 de dezembro de 2024 possuíam cláusula específica de subordinação, de forma que não há relação de preferência entre elas. O grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, incluindo os demais passivos circulante e não circulante, é determinado de acordo com as disposições da legislação em vigor.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Em 31 de dezembro de 2024, nós possuíamos linhas de crédito com cláusulas restritivas (*covenants*) financeiras e não-financeiras.

Cross-default ou Cross-acceleration

Em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos continham cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross-default* ou *cross acceleration*):

#	Empresa Tomadora	Instituição Financeira	Contrato	Cross-default?	Moeda	Valor Contratado (R\$000)	% de Endividamento	Aplicável a quebra de covenants?	Aplicável a outras empresas do grupo?
1	Tarsila	Pentágono	CRI - Gaia Sec.	Sim	BRL	87.321	1,22%	Sim	Não
2	Altar	Itaú	CRI.1.SEC.106	Sim	BRL	130.131	1,81%	Sim	Sim
3	Sierra	Santander	Banco Santander S.A. Passeio das Águas	Sim	BRL	200.000	2,78%	Sim	Sim
4	brMalls	RB Capital	Debênture V - 1ª Série	Sim	BRL	100.000	1,39%	Sim	Sim
5	brMalls	Itaú	CRI Itaú BBA	Sim	BRL	560.000	7,79%	Sim	Sim
6	brMalls	Bradesco	CCB Bradesco	Sim	BRL	400.000	5,57%	Sim	Não
7	brMalls	Itaú	CCB Itaú S.A.	Sim	BRL	306.617	4,27%	Sim	Sim
8	ALLOS	Itaú	Financiamento – Banco Itaú	Sim	BRL	74.400	1,04%	Sim	Sim
9	ALLOS	Opea	Debênture VIII	Sim	BRL	100.000	1,39%	Sim	Sim
10	ALLOS	RB Sec (Opea)	Debênture XII	Sim	BRL	415.000	5,78%	Sim	Sim
11	ALLOS	Pentágono	Debêntures 2022 – 1ª série e 2ª série	Sim	BRL	499.500	6,95%	Sim	Sim
12	ALLOS	Opea	Debêntures 2023 – 1ª e 2ª série	Sim	BRL	612.102	8,52%	Sim	Sim
13	ALLOS	Opea	Debêntures 2024 – 1ª, 2ª e 3ª série	Sim	BRL	1.200.000	16,70%	Sim	Sim
14	brMalls	Pentágono	Debêntures XI – 1ª e 2ª Emissão	Sim	BRL	2.500.000	34,79%	Sim	Sim

Covenants financeiros

Quanto aos *covenants* financeiros, segue abaixo a relação de cada um deles considerando as diferenças de cada contrato quando aplicável, tal como a medição, baseada nas demonstrações financeiras auditadas, que comprova o cumprimento das devidas obrigações. Informações adicionais sobre o *covenant* relação Dívida Líquida / EBITDA e sobre *waivers* encontram-se após as tabelas abaixo.

A Companhia possui cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas. A não observância, do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo (“Índices Financeiros”), os quais serão verificados anualmente:

(a)

Covenant: Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.

Aplicação Sobre: Consolidado

Análise: igual ou inferior 3,5x

Período de medição: Anual

Exercício social	Estipulado em contrato	Realizado
------------------	------------------------	-----------

31-dez-24	3,5x	1,7x
31-dez-23	3,5x	1,8x

(b.1)

Covenant: Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes.

Aplicação Sobre: Consolidado

Análise: igual ou maior 1,3x

Período de medição: Anual

Exercício social	Estipulado em contrato	Realizado
31-dez-24	1,3x	5,2x
31-dez-23	1,3x	6,9x

(b.2)

Covenant: O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Aplicação Sobre: Consolidado

Análise: igual ou maior 1,5X

Período de medição: Anual

Exercício social	Estipulado em contrato	Realizado
31-dez-24	1,50x	8,2x
31-dez-23	1,50x	4,5x

Covenants não-financeiros

Em linhas gerais, as restrições (*covenants*) não financeiros abaixo poderão dar causa à declaração de vencimento antecipado das dívidas acima, sendo certo que variam ligeiramente conforme cada negociação:

Recuperação judicial e falência	decretação de falência da Companhia e/ou da Fiadora, requerimento de autofalência pela Companhia e/ou Fiadora ou pedido de falência da Companhia e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal.
Reorganização societária	alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Companhia que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Companhia venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Companhia ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último rating anual da Companhia vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último rating anual da Companhia vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no respectivo Termo de Securitização.
Alienação, cessão, venda ou promessa de alienação de ativos	se a Companhia vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (<i>Net Operating Income</i>), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Companhia, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Companhia, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se: (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Companhia, tais como, sem limitação, terrenos não edificadas, torres comerciais ou salas comerciais; (c) concomitante com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Companhia realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, ou (d) tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Companhia.
Protestos de Títulos	se a Companhia e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 52.000.000,00 corrigido monetariamente, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou (c) houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo.

Inadimplemento e vencimento antecipado (Cross Default)	declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Companhia e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 52.000.000,00 corrigido monetariamente.
Descumprimento de determinação judicial, administrativo ou arbitral	inadimplemento, pela Companhia, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Companhia e quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 52.000.000,00 corrigido monetariamente.
Descumprimento de Obrigações Pecuniárias (Cross Default)	inadimplemento, pela Companhia e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 52.000.000,00 corrigido monetariamente, não sanado (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão.
Leis Anticorrupção, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou exploração criminoso da prostituição	(a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das Leis Anticorrupção; ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Companhia, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição.
Autorizações, concessões, subconcessões, alvarás, licenças, inclusive ambientais	não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante, conforme definido nos respectivos documentos da operação, ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Companhia, conforme previsto nos respectivos documentos da operação.
Destinação Inadequada	caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados

dos Recursos	conforme a Destinação dos Recursos, conforme previsto nos respectivos documentos da operação.
Liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo	liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Companhia ou de suas Controladas Relevantes (conforme respectivos documentações da operação), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Companhia na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Companhia e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas.
Mudança, alteração ou exclusão do objeto social	exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Companhia constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Companhia poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras e não financeiras.

Outras Restrições e Limitações impostas pelos Contratos Financeiros de que somos partes

Em função de determinadas cláusulas contidas em nossos contratos financeiros, estamos sujeitos a determinadas restrições, tais como:

- limitações à nossa capacidade de vender, transferir ou dispor de qualquer outra forma de parte de nossos ativos considerados relevantes;
- pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio poderá ser restringida caso esteja em curso um inadimplemento de nossas dívidas, nos termos dos respectivos instrumentos; e
- limitações quanto à nossa capacidade de realizar reestruturações societárias e alienações de participações acionárias.

O descumprimento dessas restrições pode levar ao vencimento antecipado de tais obrigações financeiras, bem como de outros contratos financeiros (*cross default* ou *cross acceleration*) que estipulem, como causa de vencimento antecipado, o inadimplemento ou vencimento antecipado de outros contratos celebrados por nós. Os contratados listados no item i acima possuem cláusula de *cross default*.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia cumpriu com todas as obrigações previstas em seus instrumentos financeiros.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados e percentuais já utilizados

A Companhia não dispõe de uma linha de crédito em aberto.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALLOS

COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E HISTÓRICOS ENTRE OS PERÍODOS DE DOZE MESES FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

Demonstração do resultado	Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023				
	(valores em milhões de reais, exceto percentuais)				
	31 de dezembro de 2024	AV (%)	31 de dezembro de 2023	AV (%)	2024/2023 (%)
Receita líquida de aluguel e serviços	2.739,8	100,0%	2.712,3	100,0%	1,0%
Custo de aluguéis e serviços	(719,0)	-26,2%	(826,9)	-30,5%	-13,0%
Lucro bruto	2.020,9	73,8%	1.885,4	69,5%	7,2%
Receitas (despesas) operacionais	(646,8)	-23,6%	3.435,1	126,7%	-118,8%
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(704,2)	-25,7%	(649,4)	-23,9%	8,4%
Outras receitas (despesas), líquidas	57,4	2,1%	4.084,5	150,6%	-98,6%
Resultado da equivalência patrimonial	79,1	2,9%	92,2	3,4%	-14,3%
Resultado financeiro	(584,9)	-21,3%	(503,9)	-18,6%	5,7%
Despesas financeiras	(1.048,3)	-38,3%	(843,1)	-31,1%	18,1%
Receitas financeiras	463,3	16,9%	339,2	12,5%	36,6%
Lucro (prejuízo) antes dos impostos e contribuições	868,2	31,7%	4.908,8	181,0%	-81,2%
Imposto de renda e contribuição social	(56,2)	-2,1%	(1.414,9)	-52,2%	-94,8%

Lucro líquido do exercício	812,0	29,6%	3.493,9	128,8%	75,8%
-----------------------------------	-------	-------	----------------	---------------	-------

Receita operacional líquida

A receita líquida totalizou R\$2,739,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de R\$27,6 milhões ou 1,0%, quando comparada com o mesmo período de 2023. Esse aumento no período decorre principalmente das receitas de estacionamento e de mídia, que registraram crescimentos consistentes. Podemos destacar o incremento de receita que a Companhia teve pela melhor performance de estacionamento, que teve seu desempenho positivo derivado dos reajustes de tarifas, que foi implementado de maneira sustentável e não impactou de maneira significativa o fluxo de veículos nos shoppings, assim como também podemos destacar a receita de locação, que teve a variação positiva explicada pela contínua qualificação de mix, processo de satelitização, ressignificação de grandes áreas retomadas em conjunto com o crescimento de vendas, e pela volta do índice de correção dos contratos a patamares mais relevantes.

Custo de aluguéis e serviços

Os custos de aluguéis e serviços totalizaram R\$719,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando uma redução de R\$107,9 milhões, ou 13,0%, quando comparado com o mesmo período de 2023. Essa redução no período decorre principalmente da redução da depreciação e amortização de mais-valia devido aos desinvestimentos totais e parciais feitos ao longo de 2024, que totalizaram 11 shoppings, e a redução de custo com lojas vagas.

Despesas com vendas, administrativas e gerais

O aumento das despesas com vendas, administrativas e gerais no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$54,8 milhões se compararmos o valor de R\$704,2 milhões em 2024, com o valor de R\$649,4 milhões referente ao mesmo período em 2023. Esse aumento no período decorre principalmente decorrente de maiores gastos com pessoal, depreciações e amortizações

Outras receitas e despesas, líquidas

As outras receitas e despesas, líquidas totalizaram uma receita de R\$57,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representa uma redução de R\$4.027,1 bilhões quando comparado com o mesmo período em 2023. Essa redução ocorreu principalmente pelo fato que em 2023 foi reconhecido o ganho por compra vantajosa decorrente da transação de combinação de negócios com a Br Malls no valor de R\$ 4,247 bilhões. Adicionalmente, em 2024 a Companhia registrou o resultado pela venda de ativos totais e parciais no valor de R\$ 122,1 milhões.

Resultado financeiro

O resultado financeiro líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi uma despesa líquida de R\$584, 9 milhões sendo R\$81 milhões ou 16,1% maior do que o mesmo período em 2023. Esse aumento no período

decorre principalmente a despesa com marcação a valor justo de instrumentos financeiros derivativos ("*swap*").

Lucro (prejuízo) líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou um lucro líquido de R\$811,9 milhões, enquanto no mesmo período de 2023 o resultado foi um lucro líquido de R\$3.493,9 milhões. A variação negativa de R\$2.681,9 milhões pode ser explicada pelos itens descritos acima, dentre os quais destacamos principalmente o reconhecimento do ganho por compra vantajosa na combinação de negócios ocorrida em 2023 e desinvestimento em controladas e coligadas.

FLUXO DE CAIXA

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023.

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa para os períodos e exercícios indicados:

(em R\$ milhares)	31/12/2024	31/12/2023
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	1.679.910	1.441.890
Caixa Líquido Utilizado nas Atividades de Investimento	87.783	359.540
Caixa Líquido Utilizado nas (Proveniente das) Atividades de Financiamento	(1.764.239)	(1.775.369)
Aumento (redução) de Caixa e Equivalente de Caixa	3.454	26.061

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$1.679,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$1.441,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Este aumento de R\$238,1 milhões ou 16,5%, é decorrente principalmente do aumento de recebimentos de aluguéis, estacionamento e serviços e a melhor performance de Mall&Mídia, impulsionado pela consistente performance que a Helloo vem apresentando.

Fluxo de caixa das atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$87,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado ao caixa gerado de R\$359,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa variação decorre principalmente pelo volume de recebimento na venda de ativos, bem como a gestão financeira de aplicações financeiras.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

O caixa líquido utilizado das atividades de financiamento totalizou R\$1.764,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento de R\$1.775,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A variação no ano decorre principalmente da gestão de captação e pagamento de dívidas, além dos pagamentos de dividendos e programas de recompra de ações da Companhia.

2.2 - Resultado operacional e financeiro

a. Resultados das operações do emissor

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

As receitas provenientes de nossas participações proporcionais em Shopping Centers, calculadas de acordo com nossa participação direta ou indireta em cada empreendimento, representam nossa principal fonte de receita.

A nossa receita apresenta os seguintes componentes:

Em R\$(milhares)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Receita de aluguel ¹	1.973.209	2.016.866
Receita de serviços	329.946	283.116
Cessão de direito de uso	27.592	28.174
Estacionamento	598.008	568.638
Outros	18.727	21.220
Impostos e contribuições e outras deduções	(207.634)	(205.740)
Receita líquida de aluguel e serviços	2.739.848	2.712.274

¹ Receita de Aluguel inclui o aluguel mínimo e o aluguel complementar.

A receita proveniente de Aluguel de espaços comerciais é realizada por meio de contratos com um prazo médio de cinco anos. O aluguel mínimo é um valor estabelecido contratualmente e tipicamente corrigido anualmente por um índice de inflação acordado. O aluguel complementar é calculado com base nas vendas reportadas por cada lojista, e é o valor que excede o aluguel mínimo de cada contrato.

Locações temporárias, por sua vez, referem-se aos aluguéis cobrados dos quiosques, *Merchandising*, além de mídias tais como banners, adesivagens, panfletagens e painéis digitais.

Os valores de cessão de direitos de uso são relativos à infraestrutura técnica oferecida pelos Shoppings Centers aos lojistas e decorrem dos montantes pagos por compra de "pontos comerciais".

As receitas de exploração de estacionamentos são provenientes da cobrança de estacionamento dos nossos clientes com a cobrança de taxas, de acordo com tabela de preços por período de permanência.

A taxa de transferência é recebida por ocasião de negociações entre lojistas, envolvendo espaços comerciais.

Além disso, nossas receitas com prestação de serviços, além de exercerem uma influência estratégica extremamente relevante para nossos negócios, representam também uma importante fonte de receita. Os

principais serviços prestados por nós são: (i) administração de Shopping Centers e respectivos condomínios, através da taxa paga por empreendedores e lojistas; (ii) comercialização de espaços comerciais, em forma de comissão calculada com base nos valores de aluguel e cessão de direitos de uso envolvidos em cada nova locação; e (iii) planejamento, desenvolvimento e gestão de marketing, normalmente relacionados com novos empreendimentos ou expansões de empreendimentos existentes. A receita de aluguéis de espaços comerciais representa nossa principal fonte de receita, representando 72,0% e 74,4% da receita operacional líquida, nos períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

As receitas provenientes de cessão de direito de uso são observadas, predominantemente, em novos lançamentos ou em expansões, porém também são observadas quando da retomada de um espaço comercial, por inadimplemento ou negociação. Contabilmente, consideramos a realização desta receita pelo prazo do contrato de locação à qual está associada.

ii. Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

A Diretoria entende que os negócios e receitas da Companhia são influenciados por vários fatores importantes que afetam a indústria de Shopping Centers, bem como a participação da indústria nas vendas do varejo. Desde a inauguração do primeiro Shopping Center no Brasil, em 1966, o Shopping Iguatemi, o setor de Shopping Centers vem apresentando crescimento, atingindo em 2024, aproximadamente, 648 shoppings abertos, e com previsão de inauguração de 17 shoppings ao longo de 2025. Em relação às vendas, em 2024, o setor registrou R\$ 198,4 milhões. A Diretoria da Companhia acredita que estes números evidenciam o potencial de crescimento do setor no País.

Ainda, a Diretoria frisa que, como qualquer outra atividade relacionada com varejo, a atividade econômica do País, o PIB e a distribuição de renda, concessão de crédito, taxas de juros, formas de financiamento para aquisição de serviços e produtos afetam o negócio da Companhia.

Os principais fatores que afetaram os resultados da Companhia nos últimos exercícios sociais se referem às aquisições e vendas realizadas nos mesmos períodos, além do crescimento do portfólio em virtude dos empreendimentos adquiridos ou vendidos, destacando-se as operações a seguir:

2024

Em 3 de janeiro de 2024, a controlada Acapurana Participações S.A. vendeu uma participação de 70% do Santana Parque Shopping, pelo montante de R\$188.180 mil, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$184.282 mil (R\$174.461 mil referente à propriedade para investimento, R\$6.274 mil referente a outros ativos líquidos e R\$3.547 mil referente aos custos de transação), resultando em um ganho no montante de R\$3.898 mil.

Em 8 de março de 2024, a Companhia vendeu uma participação de 5% do Shopping Plaza Sul, pelo montante de R\$30.366 mil, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$24.106 mil (R\$23.486 mil referente à propriedade para investimento e R\$620 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$6.260 mil.

Em abril de 2024, a Companhia e algumas de suas subsidiárias concluíram a venda das participações de 10% do Shopping Villagio Caxias, 60% do Shopping Jardim Sul, 15% do Carioca Shopping e 50% do Top Shopping. O valor total agregado de venda das transações concluídas foi de R\$614.235 mil, sendo R\$524.952 recebidos à vista na data dos seus respectivos fechamentos e o remanescente a prazo. O custo total da transação foi de R\$592.424 mil (R\$553.707 mil referente à propriedade para investimento e R\$38.717 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido no montante de R\$21.811 mil.

Em 6 de maio de 2024, a Companhia concluiu a venda de 10% do Bangu Shopping. O valor da venda da transação foi de R\$91.774 mil, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$25.830 mil (R\$25.656 mil referente à propriedade para investimento e R\$174 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$65.944 mil.

Em 18 de junho de 2024, a subsidiária brMalls concluiu a venda de 6,18% do Shopping São Luis. O valor da venda da transação foi de R\$21.245 mil, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$18.220 mil (R\$17.449 mil referente à propriedade para investimento e R\$771 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$3.024 mil.

No dia 9 de setembro de 2024, a controlada ALLOS Administração 01 Ltda. concluiu a venda de um terreno na cidade de Maceió (AL). O valor da transação foi de R\$8.750 mil, totalmente recebido naquela data. O ganho com a transação foi de R\$7.374 mil.

No dia 12 de setembro de 2024, a Companhia concluiu a venda de um terreno na cidade de Goiânia (GO) pelo valor de R\$15.690 mil, o qual será recebido a prazo, à medida que a incorporadora receber os valores das unidades imobiliárias que serão comercializadas. O ganho com a transação foi de R\$5.504 mil.

No dia 2 de outubro de 2024, a subsidiária brMalls vendeu sua participação remanescente de 8,82% no Shopping São Luiz, pelo montante de R\$31.460 mil, recebidos à vista. O custo da transação foi de R\$26.020 mil (R\$24.006 mil referentes à propriedade para investimento e R\$2.014 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$5.385 mil.

No dia 11 de novembro de 2024, a Companhia assinou um acordo para venda de sua participação remanescente de 50% do Rio Anil Shopping. No dia 30 de dezembro de 2024, a parcela equivalente a 5% teve a venda efetivamente concluída, pelo valor de R\$18.074 mil, sendo R\$9.037 mil recebidos à vista e o saldo de R\$9.037 mil acordado para recebimento até o dia 30 de junho de 2025, o qual será corrigido pelo CDI. O custo total da transação foi de R\$15.691 mil (R\$15.257 mil referente à propriedade para investimento e R\$434 mil referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$2.383 mil.

2023

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a brMalls, companhia aberta registrada na CVM e com sede no Rio de Janeiro, por meio da incorporação de ações pela controlada Dolunay Empreendimentos e Participações S.A. ("Dolunay") e posterior incorporação da controlada pela Companhia. As ações de brMalls deixaram de ser negociadas no segmento do Novo Mercado da B3 nessa mesma data.

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Sierra Investimentos vendeu 10% da fração ideal do Passeio das Águas Shopping, pelo valor de R\$39.590 mil, que inclui parte em remuneração variável ("earn out") baseado na performance do Shopping nos próximos 12 meses. Desse valor, R\$19.137 mil foi recebido a vista e o saldo será recebido em 12 meses, atualizados pelo CDI. O custo da transação foi de R\$35.262 mil (R\$32.805 mil de propriedade para investimento e R\$2.457 mil de outros ativos, líquidos), o que resultou em um ganho de R\$4.328 mil.

No dia 20 julho de 2023, a subsidiária brMalls vendeu um terreno anexo do Norte Shopping, pelo valor equivalente a 3,59% VGV ("Valor Geral de Venda") do empreendimento imobiliário que será construído no referido terreno, com preço mínimo de R\$10.200 mil (ou R\$5.129 mil a valor presente), além de parte equivalente a permuta física de uma loja que será construída e entregue para brMalls com valor avaliado de R\$4.828 mil. O custo contábil desse terreno é de R\$45.812 mil.

Durante os meses de setembro e novembro de 2023, a Companhia e algumas de suas subsidiárias assinaram acordos para desinvestimentos de 25% do Shopping Plaza Sul, 75% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, 36,7% do Santana Parque Shopping, 60% do Shopping Jardim Sul e 72,5% do Shopping Estação Curitiba. Até o dia 31 de dezembro de 2023, foram concluídas efetivamente a venda de 25% do Shopping Plaza Sul, 100% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, e 100% do Shopping Estação Curitiba, enquanto a venda de 36,7% do Santana Parque Shopping se concluiu apenas no dia 3 de janeiro de 2024. O valor total de venda das transações concluídas foi de R\$1.067.126 mil, o que resultou em um ganho líquido de R\$30.623 mil.

b. Variações das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

A principal fonte de receita da Companhia advém dos contratos de locação, os quais são indexados em sua maioria ao IGP-DI ou a outros índices de inflação, como Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") ou IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a receita de aluguel aumentou 72,0%, em decorrência principalmente do retorno do índice de correção dos contratos a patamares mais altos, conforme descrito no item 2.1 acima, além da contínua qualificação de mix, processo de satelitização de áreas retomadas em conjunto com o crescimento de vendas.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Da mesma forma que as receitas da Companhia estão vinculadas às variações de índices de aluguel, uma parte dos custos operacionais da Companhia está também vinculado a índices de inflação, principalmente aqueles ligados a fornecedores de materiais e serviços, como seguros, custos com lojas vagas, cogeração de energia, serviços bancários e gerais.

Entretanto, o maior custo operacional da Companhia individualmente é a depreciação de propriedades, a qual não é impactada pela variação dos índices de inflação.

A Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores (IPCA, CDI e IGP-DI) ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

A Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

2.3 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Os Diretores informam que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve ressalvas ou ênfases no parecer do auditor independente referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

2.4 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

a. *Introdução ou alienação de segmento operacional*

Não houve introdução ou alienação de segmento operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

b. *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária*

Em 5 de fevereiro de 2024, a Companhia adquiriu uma participação de 38,24% no JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo JGP"), que por sua vez detém 100% da participação, de forma indireta, no Shopping Rio Design Leblon, pelo valor de R\$78.400 mil. O objetivo do Fundo JGP é o redensenvolvimento imobiliário do espaço do shopping, que engloba o espaço de lojas e escritórios comerciais, com a finalidade de valorização do espaço em um período de seis anos, e posterior retorno do investimento aos cotistas do Fundo JGP. Considerando que a Companhia possui acordo para administração do referido shopping center, bem como do redensenvolvimento imobiliário do empreendimento.

Adicionalmente, em abril de 2024 a Companhia vendeu 100% de sua participação da SPE Fortuna, equivalente a 50% da participação no Top Shopping.

A alienação e a aquisição acima estão descritas no item 2.2 deste Formulário.

c. *Eventos ou operações não usuais*

Não ocorreram eventos ou operações não usuais que tenham causado efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia ou no seu resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.5 – Medições não contábeis

a. Valor das medições não contábeis

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado (derivados das demonstrações financeiras contábeis)

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), que consiste em lucro líquido (prejuízo), acrescido dos impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos, do resultado financeiro, líquido e das depreciações e amortizações.

O EBITDA representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, indica a capacidade da empresa em gerar caixa a partir de seus ativos operacionais, consistindo no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nem com *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de performance, e não deve ser considerado isoladamente. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA e o EBITDA Ajustado divulgados pela Companhia podem não ser comparáveis ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM

156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

O EBITDA Ajustado refere ao EBITDA ajustado por gastos pré-operacionais, ganho (perda) na alienação de ativos, constituição (reversão) de provisão para contingências, plano de alinhamento e retenção de longo prazo em função da combinação de negócios para diretores executivos, e outras receitas (despesas) não-recorrentes, tais como: ganho por compra vantajosa e despesas relacionadas à combinação de negócios, e distrato de contrato com parceiro de mídia.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida, enquanto a Margem EBITDA Ajustado é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

Abaixo são apresentados os valores do EBITDA, da Margem EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado da Companhia para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (derivados das demonstrações financeiras contábeis):

(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
EBITDA	2.071.932	6.097.181
Margem EBITDA	75,6%	224,8%
EBITDA Ajustado	2.014.528	2.012.698
Margem EBITDA Ajustado	73,5%	74,2%

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado gerenciais, pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear

A Companhia divulga variações dos indicadores apresentados acima, baseados em informações financeiras gerenciais e pró-forma.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado gerenciais derivam de informações financeiras gerenciais produzidas pela Companhia para refletirem a real participação da ALLOS em cada *shopping*, excluindo-se, por exemplo, os efeitos do Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata das regras de consolidações das demonstrações financeiras. Historicamente, a indústria de *shopping centers* no Brasil consolidava de forma proporcional suas participações em diversos empreendimentos nos quais possuía participação societária, sem necessariamente deter o controle do empreendimento. Com a adoção do CPC 36 (R2),

algumas dessas participações deixaram de ser consolidadas de forma proporcional, no entanto, os resultados das informações financeiras gerenciais vêm sendo apresentadas de forma consistente com o objetivo de permitir que os investidores, acionistas e mercado em geral continuem a receber a mesma informação que usualmente era divulgada nas demonstrações financeiras anteriormente à adoção do CPC 36 (R2).

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, ALLOS e Br Malls Participações como se já estivessem combinadas desde o 1T22, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas. As informações financeiras gerenciais conciliadas com as informações financeiras contábeis estão disponíveis em *relatório de resultados* referentes ao encerramento de 2024, divulgado pela Companhia em seu website e no website da CVM.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado pró-forma, por sua vez, além de derivar das referidas informações financeiras gerenciais, exclui os efeitos de *shoppings* vendidos durante o período de doze meses anteriores à divulgação das demonstrações financeiras anuais completas utilizadas como base de comparação, possibilitando a melhor comparação das informações financeiras reportadas e o melhor entendimento da performance da Companhia nos respectivos períodos, tendo em vista os desinvestimentos realizados ao longo do período.

Adicionalmente, a Companhia apresenta o ajuste complementar "ex-Ajuste Aluguel Linear", que expurga a linha de "Aluguel Linear", uma rubrica relacionada à receita, e que, portanto, deriva dos registros contábeis reconhecidos na Demonstração dos Resultados dos períodos reportados.

Abaixo são apresentados os valores do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado gerenciais, pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear da Companhia para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Gerencial		
(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
EBITDA	2.033.012	6.138.582
Margem EBITDA	76,0%	233,1%
EBITDA Ajustado	1.966.094	1.941.141
Margem EBITDA Ajustado	73,5%	73,7%

Gerencial e Pró-forma			
(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023 (pró-forma)
EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	1.996.151	2.017.431	1.860.624
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,8%	74,5%	73,5%

NOI e Margem NOI gerencial, pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear

O NOI (*Net Operating Income*) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia. No cálculo do NOI, a Companhia considera apenas a receita bruta dos *shoppings*, excluindo a receita de serviços, somada ao resultado do estacionamento, subtraindo os custos operacionais dos *shoppings* e a provisão para devedores duvidosos. A margem NOI é calculada pela divisão entre o NOI e o somatório das receitas de locação e estacionamento.

A Companhia divulga esses indicadores baseados em informações financeiras gerenciais e pró-forma com ajuste complementar “ex-Ajuste Aluguel Linear”, que expurga a linha de “Aluguel Linear”, uma rubrica relacionada à receita, e que, portanto, deriva dos registros contábeis reconhecidos na Demonstração dos Resultados dos períodos reportados.

O NOI e a margem NOI não são medidas de endividamento em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, emitidas pelo IASB, não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores de desempenho operacional ou substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia. O NOI e a margem NOI não possuem significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar significados diferentes e, portanto, podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes de outras companhias.

Abaixo são apresentados os valores do NOI e da margem NOI gerenciais, pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Gerencial e Proforma			
(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023 (pró-forma)
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.405.961	2.435.041	2.278.253
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,4%	92,9%	93,4%

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado (derivado das demonstrações financeiras contábeis)

O FFO (*Funds From Operations*) é calculado com base no lucro líquido acrescido de depreciação e amortização. O FFO ajustado significa o lucro líquido dos controladores, acrescido de depreciação e amortização, ajustado pelas despesas ou receitas não recorrentes, subtraído do ajuste de aluguel linear, e somado ou subtraído dos impostos não caixa, do efeito *SWAP* e das despesas financeiras eventuais. A Margem FFO é calculada pela divisão do FFO pela receita operacional líquida expurgando a linha de Aluguel Linear enquanto a Margem FFO Ajustada é calculada pela divisão do FFO Ajustado pela receita operacional líquida expurgando a linha de Aluguel Linear.

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado não são medidas de endividamento em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, emitidas pelo IASB. A Companhia utiliza o FFO e a margem FFO como medida de performance para efeito gerencial, e para comparação com empresas similares. O FFO e a margem FFO não possuem significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar significados diferentes e, portanto, podem não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias.

Abaixo são apresentados os valores do FFO e da margem FFO para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
FFO	1.430.806	4.178.374
Margem FFO	N/A	N/A
FFO Ajustado	1.435.508	1.314.719
Margem AFFO	51,8%	47,1%

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado gerenciais e pró-forma

A Companhia divulga variações dos indicadores apresentados acima, baseados em informações financeiras gerenciais e pró-forma.

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado gerenciais e pró-forma derivam de informações financeiras gerenciais produzidas pela Companhia conforme descrito acima. As informações financeiras gerenciais, conciliadas com as informações financeiras contábeis, estão

disponíveis em *relatório de resultados* referentes ao encerramento de 2024, divulgado pela Companhia em seu website e no website da CVM.

Abaixo são apresentados os valores desses indicadores para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Gerencial e Proforma			
(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023 (pró-forma)
FFO	1.310.770	4.062.733	N/A
Margem FFO	N/A	N/A	N/A
FFO Ajustado	1.376.700	1.223.660	1.066.854
Margem AFFO	50,9%	45,2%	42,2%

Dívida Bruta e Dívida Líquida (derivados das demonstrações financeiras contábeis e gerenciais)

A Dívida Bruta da Companhia corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos, CCI/CRI, obrigações para compra de ativos e debêntures, circulante e não circulante. A Dívida Líquida da Companhia é calculada pela Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e valores de ativos a receber.

A Dívida Líquida não é medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas IFRS, emitidas pelo IASB, não representa endividamento nas datas indicadas e não é indicador da condição financeira, liquidez ou capacidade de liquidar dívida da Companhia. Também não é calculada usando uma metodologia padrão e podem não ser comparáveis às definições de dívida líquida ou medidas de título similar usadas por outras empresas.

Dívida Bruta e Dívida Líquida gerenciais e derivam de informações financeiras gerenciais produzidas pela Companhia, conforme descrito acima. As informações financeiras gerenciais, conciliadas com as informações financeiras contábeis, estão disponíveis em relatório de resultados referentes ao encerramento de 2024, divulgado pela Companhia em seu website e no website da CVM.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de endividamento em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, emitidas pelo IASB. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como medida de performance para efeito gerencial, e para comparação com empresas similares. A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não possuem um significado padrão e podem

não ser comparáveis à Dívida Líquida e Dívida Bruta elaboradas por outras empresas. A Dívida Bruta e Dívida Líquida apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de liquidez, e não deve ser considerado isoladamente ou como substituto indicador de liquidez, desempenho. A Companhia utiliza Dívida Líquida para avaliar sua posição financeira, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital. Dívida Bruta e Dívida líquida não possuem significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar significados diferentes e, portanto, a apresentação da Companhia pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias.

Abaixo são apresentados os valores da Dívida Líquida e Dívida Bruta contábil e gerencial para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em31 de dezembro de			
	2024 (contábil)	2024 (gerencial)	2023 (contábil)	2023 (gerencial)
Dívida Bruta	7.230.642	7.229.855	6.179.162	6.179.162
Dívida Líquida	3.671.486	3.755.260	3.857.410	3.892.444

b. Reconciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado (incluindo pró-forma e ex-Ajuste aluguel linear), derivados das demonstrações financeiras contábeis e das informações financeiras gerenciais

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	811.977	(113.466)	698.511
(+) Depreciação / Amortização	618.829	(6.570)	612.259
(+) Resultado financeiro	584.923	16.992	601.915
(+) Imposto de renda e contribuição social	56.203	64.123	120.327
EBITDA	2.071.932	(38.921)	2.033.012
Margem EBITDA %	75,6%		76,0%
(+) Despesas não recorrentes	(57.405)	(9.513)	(66.918)
EBITDA Ajustado	2.014.528	(48.434)	1.966.094
Margem EBITDA Ajustado %	73,5%		73,5%
(-) Aluguel Linear	31.027	(970)	30.058
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	2.045.555	(49.404)	1.996.151
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	73,8%		73,8%

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	ALLOS Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro líquido	3.493.909	(106.953)	3.386.957	(151.167)	3.235.790
(+) Depreciação / Amortização	684.465	(8.689)	675.776	-	675.776
(+) Resultado financeiro	503.880	10.818	514.698	-	514.698
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.414.927	146.225	1.561.151	-	1.561.151
EBITDA	6.097.181	41.401	6.138.582	(151.167)	5.987.415
Margem EBITDA %	224,8%		233,1%		
(+) Despesas não recorrentes	(4.084.484)	(112.958)	(4.197.441)	-	(4.197.441)
EBITDA Ajustado	2.012.698	(71.557)	1.941.141	(151.167)	1.789.974
Margem EBITDA Ajustado %	74,2%		73,7%		72,8%
(-) Aluguel Linear	79.058	(2.769)	76.290	(5.640)	70.650
EBITDA Ajustado (ex- aluguel linear)	2.091.756	(74.325)	2.017.431	(156.807)	1.860.624
Margem EBITDA Ajustado (Ex- aluguel linear)%	74,9%		74,5%		73,5%

EBITDA	2024	2023	2024 / 2023 Δ%	2023 Proforma	2024 / 2023 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.405.961	2.435.041	-1,2%	2.278.235	5,6%
(-) Impostos sobre faturamento	(202.914)	(197.874)	2,5%	(197.874)	2,5%
(+) Receita líquida de serviços	243.041	215.924	12,6%	215.924	12,6%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(13.143)	(2.089)	n/a	(2.089)	n/a
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(455.775)	(441.364)	3,3%	(441.364)	3,3%
(-) Incentivo de longo prazo	(25.803)	(17.541)	47,1%	(17.541)	47,1%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(429.972)	(423.823)	1,5%	(423.823)	1,5%
(=) EBITDA Ajustado	1.966.094	1.941.141	1,3%	1.789.974	9,8%
Margem EBITDA ajustado	73,5%	73,7%	-24 bps	72,8%	69 bps
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	1.996.151	2.017.431	-1,1%	1.860.624	7,3%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,8%	74,5%	-68 bps	73,5%	22 bps

NOI e Margem NOI gerencial, pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear

NOI	2024	2023	2024 / 2023 Δ%	2023 Proforma	2024 / 2023 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receita de locação	2.037.765	2.112.000	-3,5%	1.971.775	3,3%
Ajuste aluguel linear	(30.058)	(76.290)	-60,6%	(70.650)	-57,5%
CDU	27.663	25.406	8,9%	24.500	12,9%
Outras receitas	19.801	20.997	-5,7%	19.287	2,7%
Resultado de estacionamento	491.485	461.366	6,5%	424.324	15,8%
Resultado Operacional	2.546.657	2.543.480	0,1%	2.369.236	7,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(122.586)	(138.921)	-11,8%	(119.342)	2,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(48.167)	(45.807)	5,2%	(42.310)	13,8%
(=) NOI	2.375.904	2.358.752	0,7%	2.207.585	7,6%
Margem NOI	93,3%	92,7%	56 bps	93,2%	12 bps
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.405.961	2.435.041	-1,2%	2.278.235	5,6%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	93,4%	92,9%	43 bps	93,4%	0 bps

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado, derivados das demonstrações financeiras contábeis e das informações financeiras gerenciais

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	811.977	(113.466)	698.511
(+) Depreciação e amortização	618.829	(6.570)	612.259
(-) FFO *	1.430.806	(120.036)	1.310.770
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(57.405)	(9.513)	(66.918)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	31.027	(970)	30.058
(+)/(-) Impostos não caixa	(143.596)	71.711	(71.885)
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	111.169	-	111.169
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	63.506	-	63.506
(-) FFO ajustado *	1.435.508	(58.808)	1.376.700
Margem AFFO %	51,8%		50,9%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	ALLOS Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Gerencial	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Lucro Líquido no período	3.493.909	(106.953)	3.386.957	(151.167)	3.235.790
(+) Depreciação e amortização	684.465	(8.689)	675.776	-	675.776
(-) FFO *	4.178.374	(115.642)	4.062.733	(151.167)	3.911.566
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(4.084.484)	(112.958)	(4.197.441)	-	(4.197.441)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	79.058	(2.769)	76.290	(5.640)	70.650
(+)/(-) Impostos não caixa	1.193.081	140.310	1.333.390	-	1.333.390
(+)/(-) Efeito SWAP (Fair Value)	(6.977)	-	(6.977)	-	(6.977)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(44.334)	-	(44.334)	-	(44.334)
(-) FFO ajustado *	1.314.719	(91.058)	1.223.660	(156.807)	1.066.854
Margem AFFO %	47,1%		45,2%		43,4%

* Indicadores não-contábeis

Funds from Operations - FFO	2024	2023	2024 / 2023 Δ%	2023 Proforma	2024 / 2023 Δ%Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
EBITDA Ajustado	1.966.094	1.941.141	1,3%	1.789.974	9,8%
(+) Receitas financeiras	411.025	271.039	51,6%	271.039	51,6%
(-) Despesas financeiras	(838.265)	(837.048)	0,1%	(837.048)	0,1%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(192.211)	(227.761)	-15,6%	(227.761)	-15,6%
(+) Ajuste aluguel linear	30.058	76.290	-60,6%	70.650	-57,5%
(-) FFO	1.376.700	1.223.660	12,5%	1.066.854	29,0%
Margem FFO %	50,9%	45,2%	572 bps	42,2%	871 bps

Dívida Líquida e Dívida Bruta

A seguinte tabela apresenta uma reconciliação da nossa Dívida Líquida nas datas abaixo indicadas:

	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
	(valores expressos em R\$ mil)	
Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)	6.645,0	5.678,9
Obrigação para compra de ativos (circulante e não circulante)	427,2	453,0
Instrumentos financeiros derivativos	158,4	47,2
Dívida Bruta	7.230,6	6.179,1
Caixa, equivalentes de caixa	(47,8)	(44,3)
Aplicações financeiras de curto e longo prazo	(3.511,4)	(2.277,4)
Dívida Líquida	3.671,49	3.857,4

c. Motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia:

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA Ajustado

A Companhia entende que o EBITDA é mais apropriado para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações porque mostra o verdadeiro resultado a partir das atividades genuinamente ligadas ao seu objeto social, sendo usados internamente como medidas para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Companhia. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

Já com relação à Margem EBITDA e à Margem EBITDA Ajustado, a Companhia acredita que tais métricas são importantes para evidenciar a representatividade do EBITDA ou do EBITDA Ajustado, conforme o caso, na receita operacional líquida da Companhia, evidenciando a sua rentabilidade.

Referente ao EBITDA Ajustado gerencial pró-forma e ex-Ajuste Aluguel Linear, a Companhia entende que tais métricas refletem de forma mais precisa a participação da Companhia em cada *hopping*, bem como possibilita a visualização com maior precisão a conversão esperada de caixa no curto prazo, conforme melhor detalhado abaixo.

NOI e Margem NOI

O NOI é adotado pela Companhia como uma métrica complementar para avaliar o desempenho de suas operações. A Companhia reconhece que o NOI é amplamente utilizado como um dos principais indicadores operacionais no setor de *shopping centers*, pois reflete o desempenho operacional dos empreendimentos de maneira independente das demais atividades da Companhia. No entanto, o NOI não deve ser analisado de forma isolada e nem ser considerado: (i) como o único indicador para mensurar a liquidez ou a capacidade de cumprimento de obrigações e dívidas, (ii) como o único parâmetro de avaliação do desempenho operacional ou da geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto para o lucro líquido ou operacional.

FFO, Margem FFO, FFO Ajustado e Margem FFO Ajustado

O FFO é adotado pela Companhia como uma métrica complementar para avaliar o desempenho de suas operações. A Companhia considera o FFO um dos principais indicadores financeiros do setor de *shopping centers*, pois reflete o potencial de geração de fluxo de caixa operacional após a dedução do resultado financeiro e dos tributos sobre a renda. Contudo, o FFO não deve ser analisado de forma isolada, tampouco ser utilizado: (i) como o único parâmetro para medir liquidez ou a capacidade de cumprimento de obrigações e dívidas, (ii) como o único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto para o lucro líquido ou operacional.

Informações Gerenciais e Pró-Forma

As informações financeiras gerenciais produzidas pela Companhia e, conseqüentemente, as medições não contábeis nelas baseadas, refletem de forma mais precisa a participação real da ALLOS em cada *shopping*. As medições não contábeis pró-forma permitem uma comparação mais consistente das informações financeiras reportadas, proporcionando um entendimento mais claro da performance da Companhia em períodos específicos, especialmente considerando os desinvestimentos realizados ao longo do período.

Medições não-contábeis ex-Ajuste Aluguel Linear expurgam a linha de "Aluguel Linear", uma rubrica relacionada à receita, e que, portanto, deriva dos registros contábeis reconhecidos na Demonstração dos Resultados dos períodos reportados, de forma que se torna possível visualizar com maior precisão a conversão esperada de caixa no curto prazo, visto que a receita de "Aluguel Linear" tem um efeito de conversão de caixa apenas no longo prazo. Com base no julgamento da Administração, esse ajuste

auxilia os investidores, acionistas e mercado em geral na determinação do potencial de geração bruta futura de caixa.

Dívida Líquida

A Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Adicionalmente, a Companhia está sujeita à observância de determinados índices financeiros (*covenants* financeiros) que utilizam a Dívida Líquida como parâmetro na forma definida nos respectivos instrumentos de dívida. Para maiores informações sobre os contratos financeiros celebrados pela Companhia e outros instrumentos de dívida, bem como os *covenants* financeiros a que a Companhia está sujeita, vide item 2.1(f) deste Formulário de Referência.

A Companhia entende que estas medidas são mais apropriadas para a avaliação e compreensão da performance, situação financeira e resultado de suas operações.

2.6 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento do exercício que as altere substancialmente

Alienação de investimento

No dia 13 de janeiro de 2025, a parcela remanescente de 45% do Rio Anil Shopping, teve sua venda concluída pelo valor total de R\$169.797 mil. Desse valor, a quantia de R\$121.130 mil foi recebida em cotas da Genial Malls FII, e o saldo remanescente de R\$48.667mil, foi recebido à vista. O resultado dessa transação foi um ganho de R\$26.304 mil.

No dia 23 de janeiro de 2025, foram efetivamente concluídos os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping pelo valor total de R\$400.877 mil, dos quais R\$69.312 mil foi recebido em dinheiro na data de fechamento, R\$165.000 mil recebidos em cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII, e R\$166.565 mil permaneceu em aberto para recebimento em até 23 de dezembro 2028, a qual será atualizado por IPCA e CDI. O resultado dessa transação foi um ganho de R\$122.236 mil.

Programa de recompra de ações

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

Emissão de debêntures

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

Pagamento de dividendos

Nos dias 7 de janeiro de 2025, 4 de fevereiro de 2025 e 7 de março de 2025, a Companhia efetuou o pagamento total dos dividendos e JCP então aprovados em 17 de dezembro de 2024.

Juros sobre capital próprio e dividendos intercalares aprovados

No dia 14 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de juros sobre capital próprio, no valor de R\$102.000 mil, e dividendos intercalares de R\$51.000 mil, totalizando R\$153.000 mil. Esse valor total será pago aos acionistas em três parcelas iguais de R\$51.000 mil, durante os meses de abril, maio e junho de 2025.

2.7 - Política de destinação dos resultados

	Exercício social findo em 31/12/2024
a. Regras sobre retenção de lucros	De acordo com o disposto no nosso Estatuto Social, e em consonância com o art. 197 da Lei n.º 6.404/76 ("<u>Lei das Sociedades por Ações</u>"), do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem: a) 5% serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do art. 195 da Lei das Sociedades por Ações; c) uma parcela de no mínimo 25% será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no nosso Estatuto Social; d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no art. 197 da Lei das Sociedades por Ações; e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da Lei das Sociedades por Ações; f) mediante deliberação da Assembleia Geral, a Companhia poderá elaborar demonstrações financeiras em períodos menores e distribuir (i) ou dividendos intermediários com base nos resultados apurados em tais demonstrações; (ii) ou à conta de lucros acumulados; (iii) ou à conta de reserva de lucros; e g) a Companhia, mediante deliberação da Assembleia Geral, poderá creditar ou pagar aos acionistas juros remuneratórios sobre capital próprio, sendo que as

	Exercício social findo em 31/12/2024
	importâncias pagas ou creditadas a esse título poderão ser imputadas ao valor do dividendo mínimo obrigatório.
a.i. Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido da Companhia foi de R\$698.510.544,80, cuja destinação aprovada em sede de Assembleia Geral Ordinária de 2025, foi a seguinte: (i) R\$34.925.527,24 para a constituição de Reserva Legal; (ii) R\$263.427.293,91 para pagamento de dividendos; e (iii) R\$400.157.723,65 para a constituição de Reserva de Investimento.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os percentuais das retenções em relação ao lucro líquido total declarado foram os seguintes: (i) 5% para a constituição de Reserva Legal; (ii) 37,71% para pagamento de dividendos; e (iii) 57,29% para a constituição de Reserva de Investimento.
b. Regras sobre distribuição de dividendos	Nosso Estatuto Social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, prevê que 25% do lucro anual da Companhia seja distribuído como dividendos obrigatoriamente. Nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio à conta de lucros apurados no último balanço semestral. Adicionalmente, o nosso Conselho de Administração pode determinar o levantamento de balanços em períodos inferiores a seis meses e declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio com base nos lucros apurados em tais balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital previstas no artigo 182, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações. Nosso Conselho de Administração poderá, ainda, pagar dividendos intermediários ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Os pagamentos de dividendos intermediários constituem antecipações do valor de dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos. Os juros sobre capital próprio podem ser considerados antecipação dos dividendos obrigatórios

	Exercício social findo em 31/12/2024
	relativos ao lucro líquido do final do exercício.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	Ao fim de cada exercício social, e no último dia de cada trimestre civil, serão levantadas as demonstrações financeiras previstas nas disposições legais em vigor. O Conselho de Administração poderá declarar dividendos à conta de lucros ou de reservas de lucros, apurados em demonstrações financeiras anuais, semestrais ou trimestrais, que serão considerados antecipação do dividendo mínimo obrigatório. A Diretoria poderá ainda determinar o levantamento de balanços mensais e declarar dividendos com base nos lucros então apurados, observadas as limitações legais.
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Nos termos do nosso Estatuto Social, pelo menos 25% do nosso lucro líquido, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, deverá ser distribuído como dividendo mínimo obrigatório. Excepcionalmente, nas hipóteses especificadas na Lei das Sociedades por Ações, tais como no caso de constituição de Reserva de Lucros a Realizar (art. 197) e Reserva Especial de Dividendos (art. 202, §4º), o dividendo mínimo obrigatório poderá deixar de ser totalmente distribuído. Além disso, o nosso Estatuto Social, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, prevê que 5% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do art. 193 da Lei das Sociedades por Ações. As escrituras de emissão das debêntures de nossa emissão contêm cláusulas restringindo o pagamento de dividendos em caso de descumprimento, por nós, de determinados índices financeiros. Para mais informações, vide item 12.9 deste Formulário de Referência.
e. Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

	Exercício social findo em 31/12/2024
mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	

2.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)

i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais mantínhamos riscos e responsabilidades não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

iii. contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024

iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de futuros de financiamentos não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável.

2.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

a. *como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia*

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. *natureza e o propósito da operação*

Não aplicável.

c. *natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação*

Não aplicável.

2.10 - Plano de Negócios

Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando

a. investimentos

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A ALLOS constantemente busca por oportunidades de extrair todo o potencial de seus shoppings, através de projetos de expansão, revitalização e redesenvolvimento, que geram valor com a diversificação de mix e promovem o reforço da dominância dos shoppings dentro de suas áreas de influência. Esses projetos estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade, bem-estar e conveniência ao consumidor.

Em relação aos projetos de curto-prazo anunciados pela Companhia, os projetos em destaque são: Shopping Leblon, Parque Dom Pedro, Shopping da Bahia, Shopping Villas Lobos, Center Uberlândia, Shopping Del Rey, Shopping Tijuca, Goiânia Shopping, Parque Shopping Maceió e Shopping Recife.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

A Diretoria entende que as fontes de financiamento dos empreendimentos listados no item 2.10 a.(i) acima serão o capital próprio das empresas do grupo, através da gestão do caixa e dos fluxos dos empreendimentos já operacionais, bem como eventual financiamento com instituições financeiras. Para os projetos multiuso (torres residenciais e empresariais), as fontes de financiamentos serão garantidas pelo empreendedor selecionado para esses projetos.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável.

c. novos produtos e serviços

Não aplicável.

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgada

Não aplicável.

ii. montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

iv. montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

O Compromisso ALLOS para a Sustentabilidade é um reflexo dos valores da companhia ligados à responsabilidade socioambiental, incluindo a ética nos negócios, desenvolvimento das comunidades do entorno de seus empreendimentos, uso adequado de recursos naturais e preservação do meio ambiente.

A empresa conta com uma Comissão de Sustentabilidade formada por seis diretorias, sendo o órgão responsável por implementar a gestão dos temas materiais da companhia, de acordo com as diretrizes determinadas pelo Comitê de Ética & ASG.

Através da gestão e do uso sustentável dos recursos naturais, a ALLOS atua para mitigar os impactos ambientais decorrentes de suas atividades, buscando a eficiência no consumo de água e de energia, priorizando a redução do consumo, o uso de fontes renováveis, a gestão adequada dos resíduos gerados, bem como a mitigação das emissões de gases de efeito estufa.

Em 2023, a Companhia foi a primeira do setor de shopping centers a compor a seleta carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da bolsa de valores (ISE B3). Em 2024, a ALLOS se manteve na 19ª edição da carteira, que entrou em vigor no dia 2 de janeiro de 2024, pelo terceiro ano consecutivo. O ISE serve como balizador para os investidores que veem nas boas práticas de ESG um critério importante para escolher quais papéis vão negociar, e destaca-se pelo desempenho histórico acima dos índices apresentados pela B3.

Atenta aos desafios das mudanças climáticas, a ALLOS reporta, anualmente, os resultados de seu inventário de emissões de gases de efeito estufa ao *Carbon Disclosure Project* (CDP). Em 2023, a Companhia obteve a maior

pontuação do setor, elevando a nota alcançada de B- para B, mesmo desempenho geral da América do Sul e um patamar superior à média global, sendo capaz também de manter essa nota em 2024. Além disso, a ALLOS estreou na carteira do Índice Carbono Eficiente (ICO2) da B3 em 2023 e permanece até hoje, mesmo com as mudanças da metodologia, que agora restringe a inclusão das empresas com os maiores coeficientes de emissão GEE/receita e avalia ainda práticas de governança relacionadas à gestão de emissões de GEE.

Em 2023, a ALLOS passou a fazer parte do *Bloomberg Gender-Equality Index* (GEI) e segue na carteira até o momento. O índice mede a igualdade de gênero em cinco pilares: liderança & pipeline de talentos, igualdade salarial & paridade salarial entre gêneros, cultura inclusiva, políticas anti-assédio sexual e marca externa. O GEI abrange 45 países e regiões e inclui 483 empresas globais de diversos setores, que se dedicam a reportar dados relacionados a gênero. Ainda na temática de diversidade, a ALLOS participa da carteira do IDIVERSA da B3, que é o primeiro índice latino-americano a combinar num único indicador critérios de gênero e raça para selecionar as empresas que irão compor a carteira, desde seu lançamento em ago/23.

Adicionalmente, em 2024, a Companhia participou da COP29, conferência global realizada pela ONU em que os países membros discutem e negociam políticas e ações para combater as mudanças climáticas. E, em razão da COP30, que será sediada em Belém no ano de 2025, a ALLOS anunciou a antecipação de suas metas ambientais de 2030 para os quatro shoppings da empresa localizados na Bacia Amazônica e também para o Parque Dom Pedro.

A Companhia encontra-se fortemente engajada na promoção da Equidade de Gênero, caminhando para uma inclusão feminina cada vez maior, do topo da pirâmide à base, atuando também em prol da equidade racial, em parceria com outras gigantes do mercado nacional, junto ao MOVER - Movimento pela Equidade Racial. Entre as ações realizadas em parceria com a associação, destacam-se os programas de capacitação e desenvolvimento profissional, com foco em viabilizar o processo de desenvolvimento contínuo para os colaboradores autodeclarados negros.

A Política de Diversidade e Inclusão da organização pauta o respeito, a integridade humana e os aspectos individuais de cada pessoa, garantindo igualdade para todos os colaboradores, internos ou terceiros, em escritórios e shoppings. Anualmente, a ALLOS promove a Semana da Diversidade e Inclusão. Em 2024, os times holding e shoppings participaram de diálogos transversais com painéis temáticos conduzidos pela alta liderança, para tratar de temas relacionados à equidade de gênero e racial, pessoas com deficiência e LGBTQIAPN+. Também foi realizado um letramento com o objetivo de fortalecer o acolhimento e a empatia dentro e fora do ambiente de trabalho, criando espaços mais diversos e inclusivos.

Para ser sustentável, a companhia entende que deve estar alinhada com um mundo em constante mutação e responder aos desafios e expectativas da sociedade. Assim, foi consolidada sua estratégia de ESG (*Environmental Social Governance*), definindo compromissos para os temas prioritários de sustentabilidade e,

com base no conceito de “*Sustainable Life Centers*”, foi estabelecida uma série de metas a serem alcançadas até 2030 - em linha com a Agenda 2030 e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) -, as quais devem ser acompanhadas pelos diretores e executivos por meio de indicadores internos.

As metas estão distribuídas em 4 itens do nosso plano de negócios para todos os ativos próprios e controlados

1. Diversidade e Inclusão

- Alcançar 50% de participação de mulheres nos cargos de liderança, promovendo o engajamento de toda a cadeia de valor.
- Alcançar 48% de participação de negros nos cargos de liderança¹, promovendo o engajamento de toda a cadeia de valor.
- 100% dos empreendimentos com certificação de acessibilidade².

2. Bem-estar e Desenvolvimento Humano

- Manter ou superar 85% de engajamento dos colaboradores.
- 100% dos colaboradores com planos de desenvolvimento.
- Conscientizar e estabelecer ações concretas para promover o bem-estar de nossos colaboradores e clientes.

3. Conservação Ambiental

- Alcançar 100% de energia elétrica renovável³ até 2030, atingindo a neutralidade de carbono até 2040⁴ e investindo constantemente em eficiência energética.
- Alcançar a reciclagem de 90% dos resíduos gerados em nossas operações.
- Reduzir a intensidade de água⁵ em 5%, alcançando 100% dos shoppings com reuso de água.

¹ Compromisso estabelecido junto ao Movimento pela Equidade Racial - MOVER

² Certificação NBR 9050

³ Não inclui cogeração

⁴ Escopos 1 e 2

⁵ m³/ m² de área comum, excluindo o consumo de lojas

4. Comunidades e Hábitos Sustentáveis

- 100% dos shoppings promovendo e criando soluções para viabilizar a adoção de práticas circulares e de baixo carbono pelos nossos clientes.
- 100% dos shoppings apoiando pelo menos um projeto estratégico de desenvolvimento local.
- Aumentar, de forma progressiva, o número de pessoas beneficiadas pelos projetos de desenvolvimento local.

A gestão da ALLOS é baseada no Código das Melhoras Práticas, documento do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), e nos compromissos assumidos ao fazermos parte do Novo Mercado da B3. A Companhia possui com um Código de Ética e Conduta amplamente divulgado, que estabelece as diretrizes para uma atuação íntegra e em linha com seus valores e conta com um Canal de Ética que, além de receber denúncias, está aberto a sugestões de *stakeholders*.

Em 2024, a ALLOS recebeu o selo Empresa Limpa, concedido a companhias comprometidas com práticas de integridade e contra a corrupção.

Além disso, em 2025, a Companhia começou a se preparar para aderir às normas IFRS S1 e S2, olhando para riscos e oportunidades nos negócios, visando atender os padrões exigidos para a divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e aos fatores climáticos.

2.11 - Outros fatores com influência relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens deste item

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante nosso desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais subitens desta Seção 2 deste Formulário de Referência.

3.1 - Projeções divulgadas e premissas

a. *objeto da projeção*

Projeção de:

(i) EBITDA; (ii) Estimativa de despesas de capital ("Capex"); (iii) estimativa de recebimento com projetos de multiuso assinados na efetiva participação da ALLOS nos ativos; e (iv) distribuição de dividendos e/ou Juros sobre capital próprio para o ano de 2026

b. *período projetado e o prazo de validade da projeção*

(i) Estimativa de atingimento de EBITDA: No exercício de 2026.

(ii) Estimativa de Capex: No exercício de 2026.

(iii) Estimativas de recebimento com projetos de multiuso a serem realizados entre 2026 até o exercício de 2036;

(iv) Estimativa de dividendos e/ou juros sobre capital próprio: No exercício de 2026

c. *premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia e quais escapam ao seu controle*

As premissas levam em consideração expectativas atuais, estimativas de aprovação de projetos, o planejamento estratégico da Companhia e dados de mercado.

A dívida líquida é um indicador financeiro que representa o total das obrigações financeiras subtraído do montante de recursos líquidos disponíveis (caixa e equivalentes de caixa) incluindo: Empréstimos, financiamentos e debêntures / (+) Obrigações por compra e venda de ativos / (-) Caixa e equivalentes de caixa / (-) Aplicações financeiras / (-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido

Todas as premissas consideradas nas estimativas estão sujeitas a fatores e condições de mercado voláteis e exógenos, que não estão sob controle da administração da Companhia.

d. valores indicadores que são objeto da previsão

(i) Estimativa de atingimento de EBITDA: Entre R\$ 2.170 milhões e R\$ 2.240 milhões, no exercício de 2026.

(ii) Estimativa de Capex: Entre R\$350 milhões e R\$450 milhões, no exercício de 2026.

(iii) Estimativa de recebimentos com projetos multiúso assinados até o segundo semestre de 2025 de R\$ 539 milhões, a serem realizados entre 2026 e 2036. O valor da projeção considera a efetiva participação da ALLOS nos ativos.

(iv) A Companhia pretende distribuir dividendos e/ou juros sobre capital próprio mensais aos acionistas durante todo o ano de 2026, entre R\$ 0,28 e R\$ 0,30 por ação, por mês, buscando um nível eficiente de alavancagem, em torno de 2,0x dívida líquida/EBITDA

3.2 - Na hipótese de a Companhia ter divulgado, nos últimos três exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

a. *informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário*

Nas Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP – referentes ao 4º trimestre de 2022, com divulgação em 23 de março de 2023, foi encerrada parte das projeções gerenciais da Companhia dispostas no Fato Relevante de 29 de março de 2022 referentes às estimativas de sinergias da fusão que deu origem à Aliansce Sonae, e foi revisada a projeção gerencial da Companhia disposta no Fato Relevante de 6 de janeiro de 2023 relacionada às sinergias derivadas da combinação de negócios entre Aliansce Sonae (atual ALLOS) e BR Malls Participações S.A., conforme abaixo.

Em referência às projeções divulgadas em 29 de março de 2022, a Companhia apurou que a captura de sinergias da combinação de negócios entre Aliansce e Sonae, até 31 de dezembro de 2022, foi de R\$56 milhões anuais, englobando nesse montante sinergias de receitas e despesas. Em 29 de março de 2022, a Companhia indicou que as estimativas de sinergias da fusão que deu origem à Aliansce Sonae seriam de R\$80 milhões por ano, sendo que R\$30 milhões já haviam sido capturadas e o saldo deveria ser capturado até o final do ano de 2024. Essa projeção foi descontinuada nos termos do Fato Relevante de 23 de março de 2023.

Devido à combinação de negócios entre a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e BR Malls Participações S.A., a Companhia divulgou em Fato Relevante datado de 15 de março de 2023, sobre a revisão da projeção gerencial de “Valor Geral de Vendas dos projetos multiuso assinados até março de 2022 (“VGV 2022”)”, que representa uma geração de caixa estimada para a Companhia e demais sócios dos shoppings em questão (“Geração de Caixa 2022”)”. A projeção original previa a estimativa de VGV 2022 de R\$1,8 bilhão dos projetos multiuso assinados até março de 2022, com geração de caixa estimada de R\$260 milhões entre 2021 e 2028. Enquanto, a projeção revisada prevê a estimativa de VGV 2022 de R\$3,1 bilhões dos projetos multiuso assinados até março de 2023, com geração de caixa estimada de R\$409 milhões entre 2021 e 2033.

Devido à assinatura de novos projetos de multiuso e à revisão do potencial construtivo da Companhia em função dos desinvestimentos anunciados ao longo do segundo semestre de 2023, a projeção gerencial de “Valor Geral de Vendas dos projetos multiuso assinados até março de 2023 (“VGV 2023”)”, que representa uma geração de caixa estimada para a Companhia e demais sócios dos shoppings em questão (“Geração de Caixa 2023”)”, foi substituída. A nova estimativa de VGV 2023 dos projetos multiuso assinados até dezembro de 2023 é de R\$3,6 bilhões, com geração de caixa estimada de R\$430 milhões entre 2021 e 2033, dos quais R\$115 milhões foram

realizados até 31 de dezembro de 2023 e R\$315 milhões a serem realizados até o final de 2033. A projeção original previa a estimativa de VGV 2023 de R\$3,1 bilhões dos projetos multiuso assinados até março de 2023, com geração de caixa estimada de R\$409 milhões entre 2021 e 2033. A projeção considera a participação de 100% nos ativos. Conforme divulgado pela Companhia, em 17 de março de 2025, por meio de Fato Relevante, foram realizados R\$ 154 milhões até 31 de dezembro de 2024, encerrando-se a projeção que considera o fluxo de caixa de 100% dos projetos, para o início de uma nova projeção que considera a efetiva participação da Companhia nos projetos.

Nessa nova projeção, a Companhia estima recebimentos com projetos multiuso assinados até dezembro de 2024, no valor de R\$ 318 milhões, a serem realizados entre 2025 e 2036. O valor da projeção considera a efetiva participação da ALLOS nos ativos.

Em 13 de agosto de 2025, a Companhia divulgou por meio de Fato Relevante, que, em virtude da assinatura de novos contratos para projetos multiuso ao longo do primeiro semestre de 2025, revisou sua estimativa de recebimentos de R\$ 318 milhões para R\$ 433 milhões, a serem realizados entre 2025 e 2036. O valor da projeção considera a efetiva participação da ALLOS nos ativos.

Em Fato Relevante divulgado em 10 de março de 2026, a Companhia divulgou que em função das assinaturas de novos projetos multiuso no segundo semestre de 2025, a administração da Companhia decidiu modificar a estimativa de recebimentos referentes a tais projetos para R\$539 milhões, a serem realizados entre os anos de 2026 e 2036, antes de R\$433 milhões a serem realizados entre os anos de 2025 e 2036. O valor da projeção considera a efetiva participação da ALLOS nos ativos.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Em relação às projeções gerenciais de “(i) EBITDA 2025”; “(ii) Capex 2025”; “(iii) Retorno aos acionistas em 2025” e “(iv) Estimativa de sinergias derivadas da combinação de negócios que originou a ALLOS”:

- i) Em 2025, o EBITDA da ALLOS foi de R\$2.076,5 milhões, dentro do intervalo da projeção gerencial entre R\$2.070 milhões e R\$2.150 milhões;
- ii) O CAPEX realizado em 2025 foi de R\$ 483,3 milhões, dentro do intervalo da projeção gerencial de CAPEX, entre R\$ 450 milhões e R\$ 550 milhões.
- iii) Durante o ano de 2025 foram distribuídos R\$708 milhões entre dividendos e juros sobre capital próprio (“JCP”) e alocados R\$160 milhões em recompras de ações da Companhia, totalizado R\$768 milhões em retorno aos acionistas, montante que supera 50% do AFFO apurado no exercício de 2025 de R\$1.349,0 milhões, dentro da projeção de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do AFFO gerado pela Companhia no ano de 2025, através do pagamento de dividendos e/ou JCP e/ou recompra de ações de emissão da ALLOS.
- iv) Ao final de 2025, já haviam sido capturados R\$ 184 milhões em sinergias da combinação de negócios que criou a ALLOS, 88% dos R\$210 milhões previstos, sendo R\$ 132 milhões em receitas — sobretudo em estacionamento e mídia — e R\$ 52 milhões em reduções de custos e despesas, principalmente em SG&A. A previsão inicial era a captura de 80% das sinergias até o final do terceiro ano. Com o avanço alcançado, a administração da Companhia decidiu descontinuar o acompanhamento dessa projeção e encerrá-la.

Em relação às projeções gerenciais de “(i) EBITDA”; “(ii) Capex”; “(iii) Proposta de dividendos” e “(iv) Alavancagem” divulgadas com relação ao ano de 2024:

- i) O EBITDA da ALLOS foi de R\$1.996,1 milhões, dentro do intervalo da projeção gerencial entre R\$1,97 bilhão e R\$2,05 bilhões;
- ii) Os investimentos em expansões, revitalizações e manutenções totalizaram R\$477,3 milhões em 2024, dentro do intervalo da projeção gerencial de Capex, de entre R\$450 milhões e R\$550 milhões.

- iii) A administração da ALLOS confirma que levou para aprovação em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2025, a proposta de distribuição de dividendos que, somados a R\$1,0 bilhão em recompras de ações realizadas no ano de 2024, supera 50% do AFFO apurado no exercício de 2024, que foi de R\$1.376,7 milhões, dentro da projeção de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do AFFO gerado pela Companhia no ano de 2024, através do pagamento de dividendos e/ou recompra de ações de emissão da ALLOS.
- iv) A alavancagem de 2024 fechou em 1,9x Dívida Líquida / EBITDA, dentro do intervalo da projeção de 1,4x a 1,9x Dívida Líquida / EBITDA

Em relação às projeções gerenciais de “(i) EBITDA”; “(ii) Capex”; “(iii) Proposta de dividendos” e “(iv) Alavancagem” divulgadas com relação ao ano de 2023:

- i) Devido ao avanço observado nos indicadores operacionais e financeiros da Companhia, principalmente em aluguéis e estacionamento, no ano de 2023, o EBITDA da Companhia foi de R\$2.017,4 milhões, superando o topo do intervalo da projeção gerencial de R\$2.000,00 milhões, em R\$17,4 milhões ou 0,9%.
- ii) Devido às postergações de obras em função, principalmente, da retomada de grandes áreas nos shoppings no ano de 2023, os investimentos em expansões, revitalizações e manutenções totalizaram R\$350,1 milhões, ficando abaixo 12,5% do limite inferior do intervalo da projeção gerencial de Capex entre R\$400 milhões e R\$480 milhões.
- iii) A administração da ALLOS confirma que levará para aprovação em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 30 de abril de 2024, a proposta de distribuição de dividendos correspondentes a 50% do FFO apurado no exercício de 2023.
- iv) Em função dos recebimentos de caixa referente aos desinvestimentos concluídos no quarto trimestre de 2023, a alavancagem de 2023 fechou em 2,0x Dívida Líquida / EBITDA, 0,1x a menor que o limite inferior da projeção de 2,1x a 2,4x Dívida Líquida / EBITDA.

Em relação às projeções gerenciais de “(i) EBITDA” e “(ii) Capex” divulgadas com relação ao ano de 2022:

- i) Devido ao avanço observado nos indicadores operacionais e financeiros da Companhia, no ano de 2022, o EBITDA da Companhia foi de R\$809,6 milhões, superando o topo da projeção gerencial de R\$800 milhões, em R\$9,6 milhões ou 1,2%.
- ii) Devido aos avanços de obras, no ano de 2022, os investimentos em expansões, revitalizações e manutenções totalizaram R\$300,6 milhões, atingindo o intervalo da

projeção gerencial de Capex entre R\$300 milhões e R\$350 milhões.

Não foram divulgadas outras projeções relativas a períodos já transcorridos nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

As projeções listadas no item 3.1(a), referentes ao período em curso, permanecem válidas na data da entrega do formulário.

4.1 – Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância

Os potenciais compradores dos nossos títulos e valores mobiliários devem considerar, de forma cuidadosa, os riscos específicos relacionados à nossa Companhia e aos nossos títulos e valores mobiliários. Devem ser consideradas, à luz das circunstâncias financeiras e dos objetivos do investimento, todas as informações constantes neste Formulário de Referência, nas demonstrações financeiras da Companhia, suas notas explicativas, bem como nos prospectos de ofertas públicas de valores mobiliários e, em particular, os fatores de risco abaixo relacionados.

Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por quaisquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado e liquidez dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderão diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder substancial ou totalmente o seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data de divulgação deste Formulário de Referência, podem afetar a Companhia adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data de divulgação deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia adversamente.

Para fins desta Seção e da Seção 5 deste Formulário de Referência, a indicação de que um risco pode ter ou terá um “efeito adverso” para nós, ou expressões similares, significa que tal risco pode ter ou terá um efeito adverso em nossa participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, resultado das operações, margens, fluxo de caixa e/ou no preço de mercado das ações de nossa emissão.

Riscos adicionais que, na data deste Formulário de Referência, consideramos irrelevantes ou que não são do nosso conhecimento, também podem ter um efeito adverso para nós.

Os fatores de risco descritos em todo este item “4.1. Fatores de Risco” e seus subitens, estão expostos em ordem decrescente de relevância dentro de cada subitem (ou seja, ordenados do mais relevante para o menos relevante de acordo com o que a Companhia conhece e acredita, na data deste Formulário de Referência).

Não obstante a subdivisão desta seção “4. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

(a) Riscos relacionados à Companhia

As regulações e intervenções do governo sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre nós.

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do governo federal em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro.

Podemos vir a ser material e adversamente afetados por modificações nas políticas ou regulações que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

1. expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto ("PIB");
2. inflação;
3. taxas de câmbio;
4. taxas de juros;
5. níveis de emprego;
6. mudanças nas leis fiscais e tributárias;
7. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
8. restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
9. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Isto pode afetar adversamente nossas atividades e, consequentemente, nossos resultados operacionais, e também pode afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Não é possível assegurar que as regulações atualmente vigentes que abarcam a Companhia permanecerão inalteradas. Há o risco de modificações em função de iniciativas legislativas do

governo, como a reforma tributária, o que pode gerar impactos nos resultados da Companhia, gerar incertezas para os nossos negócios e afetar o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Os nossos resultados das operações e nossas condições financeiras foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de nossos produtos e serviços, que pode ter efeito adverso no preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a conseqüente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers

Nossos resultados operacionais dependem substancialmente da nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers nos quais temos participação e/ou administramos. Condições adversas nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas em caso de diminuição destas. Caso nossos Shopping Centers não gerem receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações, a nossa condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

1. períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
2. alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
3. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
4. modificações legislativas ou judiciais que possam impactar contratos de locação, atuais e futuros, incluindo alterações nas cláusulas, ajustes ou isenções de aluguel, redefinição de prazos de pagamento, mudanças nos critérios de correção, garantia de permanência, entre outros aspectos
5. aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;

6. eventual descontinuidade da operação pelos nossos parceiros dos estacionamentos dos nossos Shopping Centers em decorrência de não conseguirmos absorver estas operações de forma imediata; e

7. queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos nossos consumidores, incluindo aumento de utilização de transporte público ou por aplicativos de mobilidade.

Podemos não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios

Podemos não conseguir implementar integralmente nossas estratégias de negócios. Não há como garantirmos que nossos objetivos e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar nossa estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Não podemos garantir que nossa estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as nossas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos nossos negócios e a qualidade dos nossos serviços.

Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos nossos valores mobiliários podem ser negativamente afetados. É importante destacar que o risco de a Companhia não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócio é uma consequência sobre a materialização dos demais riscos associados a estratégia da Companhia.

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para nós. Caso não seja possível renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, podemos não encontrar novos clientes para locar nossos empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as nossas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos nossos maiores locatários rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

A integridade dos nossos sistemas de informação pode ser comprometida

As nossas atividades são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da nossa operação.

Estamos sujeitos a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (*ransomware*), vírus de computador (*malware*), *phishing* ou ainda acesso indevido em nossos sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da nossa empresa, a partir da internet, das nossas redes ou através das redes de terceiros com quem mantemos negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de nossa propriedade.

Além disso, nossas operações são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a nossa capacidade em atender os nossos clientes, afetando adversamente a nossa reputação e os nossos negócios.

O fato de nossos Shopping Centers serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do nosso controle, o que poderia resultar em danos significativos à nossa imagem e de nossos Shopping Centers, além de nos expor à responsabilidade civil e a custos inesperados

Nossos Shopping Centers, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do nosso controle e de nossas diretrizes de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, além de manifestações, incidentes e outros eventos que podem causar danos contra nossos lojistas, consumidores e visitantes, afetando seriamente nossa imagem e nossos negócios, e a nossa capacidade operacional. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos por nós, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, podemos estar sujeitos à responsabilidade civil e ser obrigados a indenizar as vítimas, o que poderia reduzir nossos resultados operacionais.

Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos, como acidentes e/ou incêndios nos nossos Shopping Centers, o que pode gerar danos à nossa imagem e reputação, e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorram acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais a nossos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

Na eventualidade de algum dos nossos Shopping Centers estar envolvido em incidentes destas espécies, poderemos ter perda de credibilidade dos nossos negócios, e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Nosso endividamento pode afetar negativamente nossos negócios e nossa capacidade de crescimento

Em 31 de dezembro de 2024, nossa dívida líquida total consolidada foi R\$3.671,4 milhões, e nossos Empréstimos e Financiamentos, CCI's/CRI's e Debêntures circulante e não circulante, totalizaram R\$6.645,0 milhões.

Nosso endividamento consolidado poderá:

1. limitar nossa capacidade de obter novos financiamentos;
2. nos obrigar a dedicar uma parte substancial do nosso fluxo de caixa para servir a nossa dívida já existente, o que pode prejudicar nossa capacidade de usar nosso fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de nossas obrigações;
3. limitar nossa flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em nossos negócios e no setor em que atuamos e afetar a nossa capacidade de crescimento;
4. colocar-nos em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de nossos concorrentes que têm menor posição de alavancagem;
5. aumentar nossa vulnerabilidade a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos nossos negócios ou a economia;
6. restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
7. vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a nossa capacidade em quitar todos os valores devidos.

Celebramos diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de *covenants* financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das nossas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento

antecipado de outros instrumentos financeiros de que somos parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de nossas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar nossos resultados operacionais de forma negativa.

Caso nosso endividamento impacte qualquer destes fatores, nossos negócios e nossa capacidade de crescimento podem ser adversamente afetados.

Nossas políticas, programa de integridade e os processos de governança estabelecidos pela Companhia podem não ser insuficientes para afastar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive quanto à Lei Anticorrupção e as diretrizes e políticas internas

A Companhia adota processos estruturados de governança corporativa, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos, com o objetivo de garantir a conformidade com normas legais e regulatórias, especialmente no que se refere à ética, integridade e responsabilidade socioambiental.

Nesse contexto, são implementadas políticas e mecanismos destinados à prevenção, detecção e mitigação de condutas indevidas, incluindo desvios, fraudes e práticas inapropriadas. No entanto, apesar dos esforços contínuos para assegurar a observância das diretrizes, os procedimentos, políticas e programas de compliance da Companhia podem não ser suficientes para eliminar completamente o risco de infrações às leis, regulamentos e políticas internas. Além disso, a Companhia poderá não ser capaz de identificar integralmente comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive no que tange à Lei Anticorrupção e aos padrões de ética e conduta institucional.

Dependemos dos principais membros de nossa administração e dos nossos acionistas de referência

Nosso negócio depende dos esforços de nosso Conselho de Administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais de nosso Conselho de Administração ou alta administração decidam nos deixar, poderemos enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre nós.

Os nossos administradores não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um de nossos administradores seja contratado por um de nossos concorrentes, nossos negócios podem ser afetados de forma negativa.

O conhecimento e a experiência de nossos acionistas de referência também contribuem para nosso negócio, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento de nossas atividades de negócios. Nossos acionistas de referência podem vender suas participações a

terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser nossos acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em nosso negócio.

Estamos sujeitos a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos

Nós e nossos administradores somos e/ou poderemos vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária, trabalhista e criminal, nos quais não podemos garantir que obteremos decisões favoráveis, que seremos absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos nossos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos nossos negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a nossa reputação e imagem e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem nossos administradores, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados por nós, poderão causar um efeito adverso relevante para nós. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da nossa administração do nosso negócio, o que poderá impactar seu desempenho e consequentemente nossos resultados. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados por nós na estruturação de nossos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para nós.

Além disso, não temos como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos nos itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Companhia ou quaisquer de suas afiliadas, administradores ou empregados.

Para mais informações sobre nossos processos judiciais ou administrativos ou de nossos administradores, veja os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

Paralisação total ou parcial das atividades de nossos Shopping Centers em decorrência de: desastres naturais; pandemias; greves; instabilidade social e outros eventos externos e alheios as nossas ações

No que diz respeito à interrupção e continuidade das operações, consideramos que nossos shoppings são espaços abertos ao público e estamos sujeitos a tais fatores: de segurança; transporte público; ações de terrorismo e/ou ameaça nacional; greves comerciais e outras disputas trabalhistas; falhas em infraestruturas adjacentes a nossos Shopping Centers; desastres naturais, como inundações causadas por eventos naturais; paralisação no fornecimento de energia elétrica ou sistemas de informação, entre outros.

Adicionalmente, crises sanitárias podem nos impactar de forma indireta, assim como podem impactar de forma adversa grande parte, senão todos, os setores da economia mundial,

resultando em volatilidade e perdas nos mercados de ações globais. Incluem-se aqui os mercados emergentes, desta forma compreendendo o mercado de valores mobiliários brasileiro em que as nossas ações são negociadas. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os nossos valores mobiliários, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e dificultar o acesso ao mercado de capitais e o financiamento das nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos e efeitos adversos

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos Shopping Centers podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, pandemias ou endemias, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para nós. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela Companhia seguradora será pago tempestivamente e/ou suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de licenças e autorizações aplicáveis às atividades.

Finalmente, não podemos assegurar que, no futuro, conseguiremos renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Podemos não ser bem-sucedidos na integração de nossas aquisições com nosso portfólio atual de Shopping Centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo Shopping Center ou sociedade adquirida

O sucesso da integração de novos negócios dependerá da nossa capacidade em geri-los satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre nossos negócios atuais e futuros. Não há como garantir que quaisquer de nossas metas e estratégias serão integralmente implementadas ou produzirão os resultados esperados e podemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os resultados de nossas operações. Consequentemente, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar nossa

estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Adicionalmente, após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao nosso portfólio existente. Os Shopping Centers adquiridos por nós, suas características, público-alvo, e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com nossa estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da nossa administração. Podemos não ser capazes de implementar padrões de excelência na nossa gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos e em nossa gestão, o direcionamento da nossa política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (*due diligence*) que conduzirmos com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades adquiridas podem não ser suficientes para nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode nos afetar adversamente inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

A Companhia pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios

A complexidade decorrente da combinação de negócios requer atenção e recursos significativos da administração à integração das nossas práticas de negócios. O processo de integração pode atrapalhar os negócios da Companhia e, se implementado de maneira ineficaz, pode impedir o alcance dos benefícios estimados com a transação, incluindo sinergias de custos e receitas. A incapacidade em enfrentar os desafios envolvidos na combinação de negócios, ou em obter os benefícios esperados pode prejudicar os nossos resultados operacionais. Adicionalmente, a integração pode resultar em problemas inesperados, despesas, surgimento de passivos, perda de clientes e desvios da atenção da administração, além da possível redução do preço das nossas ações.

Prestamos serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação

Celebramos contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com nossos Shopping Centers e com Shopping Centers de terceiros, diretamente ou por meio das nossas controladas, totalizando 56 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, nossos negócios e resultados podem ser adversamente afetados. Além disso, podemos ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

Podemos falhar na transformação digital do nosso negócio

Fazer uma transformação digital significa reestruturar os nossos processos, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Nesse sentido, em especial as empresas do segmento de varejo, buscam adaptar-se, criar e implementar novas formas de oferta e entrega de seus produtos e serviços. Consideramos essencial o estabelecimento de mecanismos que permitam a inclusão de lojistas nesse ambiente de avanço digital, o que demanda elevados custos de investimento em novas plataformas tecnológicas.

Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente nossos negócios e os nossos resultados, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Não obstante, a rapidez das mudanças no mundo digital e a adoção de novas tecnologias podem afetar a nossa capacidade de se adaptar a um ambiente e comportamento de consumo distintos, o que pode levar a decisões tardias, equivocadas ou mesmo à falta de investimento em soluções que visam enfrentar a disrupção tecnológica e as tendências do ramo varejista. Porém, não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços será dada a tempo e com o nível de qualidade e retorno esperados.

Estamos sujeitos aos riscos relacionados às nossas atividades de desenvolvimento, expansão e construção

Pretendemos continuar a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. Nossas atividades de desenvolvimento e construção incluem os seguintes riscos:

1. não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos;
2. os custos de construção dos projetos podem ultrapassar nossas estimativas originais;

3. as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
4. as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
5. podemos não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
6. podemos não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
7. podemos atrasar o registro de nossos direitos relativos a nossas propriedades junto aos cartórios de registro de imóveis competentes;
8. podemos sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade regulatória;
9. podemos ser responsabilizados por defeitos e problemas na construção; e
10. podemos não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir nosso crescimento e representar um efeito adverso sobre nossos resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte de nossa administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em nossos terrenos pode nos afetar adversamente.

Caso percamos e/ou não sejamos capazes de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, nossa capacidade de crescimento e a execução de nossa estratégia de negócios podem causar efeito adverso para nós

A concretização da nossa estratégia, no que se refere à execução dos nossos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos nossos investimentos no setor de Shopping Centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de nossa alta administração. Nesse sentido, o nosso sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da nossa capacidade em identificar, atrair, capacitar e manter em nossos quadros profissionais qualificados. O mercado em

que atuamos é competitivo e não podemos assegurar que teremos sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para nós.

Nesse sentido, podemos relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

1. condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
2. clima organizacional inadequado;
3. baixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;
4. temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;
5. investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
6. pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e
7. ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais detemos participação podem ter interesses divergentes dos nossos

Em determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação parcial, dependemos da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política estratégica e aos nossos objetivos. Adicionalmente, caso não sejamos capazes de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de nosso interesse, podemos não conseguir implementar adequadamente nossos projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos nossos negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Nosso crescimento poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias para nós

A nossa estratégia de negócio exige volumes significativos de capital, a serem aplicados em nossos futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção de nossas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir nossa necessidade de capital, podemos ser obrigados a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar nossas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos nossos projetos, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente nossa condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode nos forçar a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinaranciar nosso endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de nossas atividades, afetando negativamente nossos resultados operacionais.

Podemos enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que consideramos adequados, bem como dificuldades na construção de nossos projetos

Nosso crescimento depende de diversos fatores, alguns dos quais estão fora de nosso controle, como a oportunidade de aquisição de terrenos ou ativos em condições favoráveis, aprovação de nossos novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Companhia. Nosso sucesso também depende do crescimento do mercado em que atuamos, com projeções de mercado podem não se realizar e negativamente nossa capacidade de atender à demanda estimada.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações

De acordo com nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendo ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido ajustado pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Poderemos não pagar dividendos a nossos acionistas em qualquer exercício, caso nosso Conselho de Administração determine que não possuímos lucro líquido ou reservas de lucro nos termos da Lei das Sociedades por Ações para distribuir dividendos, ou que a distribuição de dividendos seria incompatível com a nossa situação financeira naquele momento, e nossos acionistas deliberem não os distribuir. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos.

A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá diluir a participação acionária de nossos acionistas

Poderemos, no futuro, captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas e poderá, portanto, diluir a participação acionária percentual e patrimonial de nossos atuais acionistas, bem como dos novos investidores em nossas ações ou títulos de dívida conversíveis em nossas ações. Adicionalmente, podemos também realizar incorporações ou outras transações semelhantes no futuro, o que pode diluir a participação de nossos acionistas em nosso capital social ou reduzir o preço de mercado das nossas ações. Qualquer captação de recursos por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ou a participação em transações societárias com efeito semelhante a uma incorporação pode diluir a participação de acionistas da Companhia em seu capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado das nossas ações. Ainda que seja garantido o direito de preferência nos termos da Lei das Sociedades por Ações, eventuais acionistas que não o exercerão no contexto de um aumento de capital terão sua participação societária diluída.

Alterações nos padrões contábeis podem impactar a forma que divulgamos nossos resultados

Os órgãos que determinam os padrões contábeis, bem como outros órgãos reguladores, alteram periodicamente os padrões contábeis e de relatórios financeiros que regem a preparação das nossas demonstrações financeiras. Essas mudanças podem afetar adversamente a forma que registramos e evidenciamos nossa posição econômica, financeira e nossos resultados operacionais. Estamos sujeitos a obrigatoriedade de aplicação de um padrão novo ou revisado retroativamente, resultando na atualização de demonstrações financeiras de períodos anteriores.

(b) Riscos relacionados aos seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Na data da entrega deste Formulário de Referência, a Companhia não possui acionistas controladores, mas acionistas de referência signatários de acordo de acionistas, conforme disposições previstas no item 1.13 deste Formulário, que regra a forma como determinadas matérias serão decididas pelo grupo. No entanto, tais matérias serão, na forma do Estatuto Social e da lei, sempre submetidas ao Conselho de Administração e Assembleias Gerais aplicáveis.

(c) Riscos relacionados às suas controladas e coligadas

Dependemos em grande parte dos resultados de nossas controladas, que podem não vir a ser distribuídos

A nossa capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com nossas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros de nossas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das nossas obrigações e para a distribuição de dividendos a nossos acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de nossas controladas pode afetar o nosso negócio, nossa condição financeira ou nossos resultados operacionais.

Podemos estar expostos a riscos financeiros relacionados a nossas controladas e joint ventures

Devido à nossa participação em controladas e *joint ventures*, estamos expostos a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes de nossa relação financeira e comercial com nossas controladas, bem como com nossos parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que precisemos obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais detemos participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nós e nossos parceiros podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam nos afetar adversamente.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária e/ou subsidiária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

(d) Riscos relacionados aos seus administradores

A perda de membros chave de nossa administração, o enfraquecimento da nossa cultura corporativa e/ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado poderá ocasionar um efeito adverso relevante

A nossa capacidade em manter uma posição competitiva depende significativamente dos serviços prestados por nossa administração. A perda de membros chave de nossa administração pode prejudicar nossas operações e ter um efeito adverso em nossos negócios e, consequentemente, em nossos resultados operacional e financeiro. Em caso de renúncia de membros da nossa administração, podemos não ser capazes de manter nossa cultura ou substituí-los por indivíduos com a mesma experiência e qualificação.

Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam nossos administradores podem ter um efeito adverso relevante

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em processos administrativos e judiciais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, que não tenham relação com a Companhia, porém cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, impactando negativamente a nossa reputação direta ou indiretamente, e especialmente caso sejam condenados em processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando o exercício de suas funções na Companhia. Ainda, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a instauração e/ou andamento e/ou resultado de tais processos se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da nossa administração, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios.

Não temos como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de eventuais investigações em curso ou alegações envolvendo a diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações, poderão ser adversamente afetados.

(e) Riscos relacionados aos seus fornecedores

Dependemos da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e nossos resultados operacionais

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura de nossos Shopping Centers. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar nossa capacidade de prestar serviços. Adicionalmente, se formos responsáveis pela operação desses serviços públicos, seríamos obrigados a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo em nossas despesas operacionais. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente nossos resultados operacionais.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores de nossos Shopping Centers, o que pode gerar efeitos adversos para nossos negócios e resultados financeiros, bem como em nossa reputação.

Podemos ser responsabilizados por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades, o que pode nos afetar adversamente

Celebramos contratos com empresas terceirizadas, que nos provêm significativa quantidade de mão-de-obra para nossos Shopping Centers, tais como manutenção, estacionamento, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra ou da própria mão-de-obra terceirizada fornecida podem nos afetar de forma negativa. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão associar vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

(f) Riscos relacionados aos seus clientes

Nosso desempenho financeiro depende dos resultados de nossos Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de nossos locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e de nossa capacidade de mantermos altos níveis de ocupação

Nossos resultados financeiros e operacionais dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de nossos locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde nossos Shopping Centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-

commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores em nossos Shopping Centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de nossos Shopping Centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia nos afetar adversamente.

Adicionalmente, nossos resultados financeiros e operacionais dependem de nossa capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Em dezembro de 2024 96,8% da ABL disponível em nossos Shopping Centers estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância em nossos Shopping Centers, e não podemos garantir que seremos capazes de manter nosso nível atual de ocupação. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, impactando nossa estratégia de negócios, diminuir nossa capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para nosso negócio e resultado operacional.

Eventuais dificuldades financeiras dos nossos lojistas poderão causar um efeito adverso para nós

Nosso resultado operacional depende da liquidez, solvência e desempenho financeiro dos nossos lojistas e sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Eventuais dificuldades financeiras por parte dos nossos lojistas podem causar descumprimento de prazos e outros termos de seus contratos, a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. Podemos não ser capazes de ocupar novamente tais espaços com facilidade, com a mesma categoria de lojas e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, impactando nossa estratégia de negócios, diminuir nossa capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para nosso negócio e resultado operacional.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os nossos negócios

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de Shopping Centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os

nossos negócios, condição financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das nossas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em nossos Shopping Centers. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os nossos negócios e nossos resultados operacionais de forma negativa.

(g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, nos causar um efeito adverso

Os nossos resultados operacionais dependem substancialmente de nossa capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, poderemos não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar nossos resultados operacionais e diminuir nossas receitas de locação:

1. períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem levar a diminuição dos preços das locações;
2. aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
3. protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;
4. falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
5. incapacidade de atração e manutenção de locatários das lojas;
6. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
7. aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
8. aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
9. mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
10. competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados negativamente, assim como a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio aos nossos acionistas.

Nossos resultados operacionais dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das nossas operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos nossos Shopping Centers depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos nossos Shopping Centers, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração de nossa imagem perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas por nós ou mesmo catástrofes naturais fora de nosso controle, pode causar a diminuição da rentabilidade de nossos locatários e, conseqüentemente, um efeito adverso em nós e em nossos negócios. Caso as Lojas venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, poderemos não ser capazes de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido. Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, conseqüentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor e o aparecimento de sistemas alternativos de varejo têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shopping Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (*Mix* de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas em nossos imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, e-commerce e atividades de entretenimento. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com nossos concorrentes, lojistas que locam espaços em Shopping Centers que sejam nossos concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos nossos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em nossos Shopping Centers. Se não formos capazes de responder tão adequada e prontamente quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Na medida em que um ou mais de nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de nossas operações poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Nossos Shopping Centers poderão enfrentar forte concorrência

Companhias de Shopping Centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e características do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos Shopping Centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os nossos Shopping Centers poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais nossos Shopping Centers operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos nossos Shopping Centers em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, poderemos enfrentar dificuldades na renovação de nossos contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em nossos Shopping Centers e a consequente redução do nosso fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, podemos sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de nossos Shopping Centers, tal como e-commerce, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

(h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades desenvolvidas

A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, ambiental, e à obtenção de autorizações e licenças. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações tempestivamente, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas, cíveis ou criminais, o que poderá nos afetar, bem como nossos Shopping Centers e nossa imagem de forma adversa.

As Companhias em nosso mercado estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. Nosso negócio também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos Shopping Centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em nossos negócios e resultados.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar nossos custos, limitar nosso crescimento ou de alguma forma afetar adversamente nossas estratégias.

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos nossos negócios

Os contratos de locação com os lojistas em nossos Shopping Centers são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar 2 riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para nós. São eles: (i) caso desejarmos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas de nossos Shopping Centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer em nossos Shopping Centers por um novo período contratual; e (ii) caso desejarmos, além da desocupação

do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, ficamos sujeitos à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, além de ter que arcar com custos processuais e de advogados.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos nossos interesses, podem afetar a condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

Falhas de segurança cibernética ocorridos na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e nas bases de dados da Companhia, podem resultar em acesso indevido as informações pessoais ou confidenciais e consequentemente configurar o descumprimento de obrigações legais, incluindo a Lei Geral de Proteção de Dados, podendo a Companhia ser afetada adversamente pela aplicação de sanções de diversas naturezas e pelos mais diversos danos direto ou indiretamente atrelados ao respectivo evento .

Apesar do avanço do arcabouço legal, ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos, não sendo, as novas previsões legais, capazes de garantir uma isenção dos riscos no tratamento de informações. Em razão da atividade da Companhia, temos acesso a número elevado de dados pessoais e, embora tenhamos adotado diversos mecanismos administrativos e técnicos para nos resguardar frente a possíveis incidentes, ainda estamos sujeitos a tentativas de acesso não autorizado, falhas na prevenção e identificação de ataques, utilização indevida de informações ou, ainda falhas em nossos sistemas de apoio.

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018, conforme alterada – “LGPD”), passamos a ter no cenário nacional um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, que prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses legais admitidas para o tratamento de dados pessoais e seus requisitos de admissibilidade, as obrigações vinculadas aos agentes de tratamento, inclusive na hipótese de ocorrência de eventual incidente de segurança, bem como a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), através da Medida Provisória 869 de dezembro de 2018, convertida na Lei 13.853/2019.

A mencionada lei prevê que, em caso de seu descumprimento, agentes de tratamento de dados pessoais se sujeitarão às possíveis seguintes sanções administrativas a serem aplicadas conforme o grau e extensão do incidente: advertência, publicização do incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa diária ou multa simples, essa última observado o limite de até

2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Alguns dos nossos Shopping Centers estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias

Alguns de nossos Shopping Centers, tais como Shopping Taboão, Shopping da Bahia, Shopping Leblon, Passeio das Águas Shopping, Boulevard Belém, Shopping Villagio Caxias do Sul e Shopping Villa-Lobos estão parcialmente onerados. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados por nós poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel por nós.

Podemos ser afetados substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, incluem multas sobre faturamento, responsabilidade criminal dos administradores, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, entre outras sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados e nossa reputação.

Os nossos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações descritas na lei. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

Nossas aquisições futuras podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras

De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R\$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que operamos, o que poderia nos afetar adversamente.

(i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia e suas Controladas não atuam em países estrangeiros.

(j) Riscos relacionados a questões sociais

Podemos ser incapazes de implementar medidas sociais voltadas para nossos stakeholders e para as comunidades em que operamos, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a nossa reputação

Nos últimos anos, os órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, o público investidor e a sociedade civil têm se mostrado cada vez mais atentos à efetiva adoção, pelas Companhias e, mais especificamente, pelos emissores de valores mobiliários, de práticas: (i) ambientais, por meio da implementação de medidas visando à redução de impacto ao meio ambiente; (ii) sociais, por meio do comprometimento com o cuidado com seus colaboradores,

fornecedores e comunidade de sua área de influência; e (iii) de governança, por meio de ações voltadas à aplicação eficiente e com responsabilidade dos recursos financeiros e humanos (ESG).

Em relação ao aspecto Social, a implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos stakeholders com os quais nos relacionamos e interagimos, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas por nossos negócios, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por nossas operações sobre tais pessoas e comunidades. Especificamente com relação aos nossos Shopping Centers, que são um espaço de convívio e circulação de pessoas, questões sociais podem eclodir e afetar adversamente a nossa imagem e, consequentemente, nossos resultados.

Caso não sejamos capazes de implementar medidas sociais eficazes para nossos públicos e nas comunidades onde atuamos, incluindo a realização de treinamentos periódicos com nossos colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que nossos stakeholders venham a praticar atos que não estejam alinhados com os nossos pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a nossa reputação e, consequentemente, a percepção de nossos clientes sobre nós poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

(k) Riscos relacionados a questões ambientais

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades e imagem

Nossas atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem nos sujeitar a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os nossos Shopping Centers podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais, estaduais e municipais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser obrigados a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos Shopping Centers. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos também ser responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

Podemos incorrer em tais custos estando ou não cientes, ou tendo conhecimento de nossa responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos nossos negócios, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo em nossos resultados operacionais, imagem condição financeira.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, podemos incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar negativamente os nossos resultados operacionais.

Ademais, as nossas atividades, exercidas diretamente ou por meio de suas Controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o nosso fluxo de caixa, nossa imagem e nossos investimentos.

(I) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Estamos sujeitos à riscos físicos e de transição em nossos Shopping Centers causados por eventos climáticos extremos

Os riscos físicos incluem eventos climáticos extremos, como tempestades tropicais, furacões, enchentes e secas prolongadas, que podem causar danos materiais significativos em nossos

Shopping Centers, incluindo com o seu fechamento total ou parcial, e afetar a saúde e a segurança dos colaboradores, consumidores e clientes. Esses eventos podem afetar a disponibilidade de água, energia e outros recursos, bem como interromper as operações comerciais e desacelerar a economia, afetando negativamente os nossos negócios e os resultados de nossas operações.

O combate aos riscos de transição climática exige o aprimoramento contínuo de nossas práticas de gestão ambiental em especial relacionadas ao controle de emissões de gases de efeito estufa.

As ações de países desenvolvidos, somadas aos interesses de uma nova classe de investidores, têm elevado o foco para o tema mudanças climáticas e como as empresas têm feito a gestão de possíveis impactos negativos ao negócio. Estamos sujeitos a legislação federal, estadual e municipal relacionadas ao uso sustentável dos recursos naturais e controle das emissões de gases.

O cumprimento das legislações e a adequação das práticas para redução das emissões de gases de efeito estufa exigem o aprimoramento contínuo de nossas práticas de gestão ambiental que devem ser incorporadas à nossa estratégia de expansão envolvendo a modernização de máquinas e equipamentos considerando a eficiência energética e fontes de energia renovável bem como a destinação de resíduos. A introdução de tais práticas requer investimentos em metodologias e gestão de prestadores de serviço (nacionais e regionais) que reflitam o atual desafio de nosso crescimento.

(m) Riscos relacionados à outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Riscos macroeconômicos:

Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos nossos valores mobiliários

Historicamente, o Brasil experimentou altas taxas de inflação. A inflação e certas medidas tomadas pelo Governo Federal para contê-la, incluindo o aumento da taxa SELIC estabelecida pelo Banco Central, juntamente com a especulação sobre as medidas governamentais a serem adotadas, afetam material e adversamente a economia brasileira e contribuem para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro e nos afetando adversamente. A inflação anual do Brasil, medida pelo índice geral de preços (Índice Geral de Preços - Mercado), acumulou 6,54% no ano de 2024. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 4,83% em 2024, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Comitê de Política Monetária) reduziu as taxas de juros oficiais para 12,25% em dezembro de 2024, tendo reduzido 1 p.p. no ano de 2024. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de

juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

Possíveis apertos das políticas monetárias podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros têm o potencial de desencadear aumentos na inflação e, consequentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o nosso negócio e aumentar os pagamentos sobre o nosso endividamento.

Na hipótese de aumento da inflação, as receitas de aluguel companhia tendem a aumentar, mas também há aumento das despesas. O oposto ocorre se houver queda na inflação. Adicionalmente, variações na inflação impactam a dinâmica de consumo da economia brasileira, afetando as receitas dos ativos da empresa.

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o nosso endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a nossa capacidade de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para nós ou afetar adversamente o preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

A relativa volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderá restringir consideravelmente a capacidade dos investidores de vender as ações da Companhia pelo preço desejado e no momento desejado

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações da Companhia, envolve um grau de risco maior do que o investimento em valores mobiliários de emitentes de países cujos cenários políticos e econômicos são mais estáveis, e, em geral, tais investimentos são considerados especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, dentre outros:

1. Alterações no cenário regulatório, tributário, econômico e político que possam afetar a capacidade dos investidores de receber pagamento, no todo ou em parte, relativo a seus investimentos; e
2. Restrições ao investimento estrangeiro e à repatriação do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é consideravelmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos da América. Não podemos garantir que haverá um mercado líquido

ou que não haverá restrição possível à negociação das nossas ações (inclusive *circuit-breaker* impostos pela B3), o que pode limitar consideravelmente a capacidade dos titulares das ações da Companhia de vendê-las pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização das nossas ações.

Além disso, o preço das ações está frequentemente sujeito a volatilidade. Se um mercado de negociação ativo e líquido de nossas ações não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação de nossas ações ordinárias poderá ser negativamente afetado.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os nossos negócios e os resultados de nossas operações

Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao dólar norte-americano e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do Real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os nossos resultados, por conta da retração no consumo e do aumento dos nossos custos, bem como uma parcela de nossas matérias-primas tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao dólar norte-americano. Por outro lado, a valorização do Real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Não exercemos quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispomos da capacidade de prevê-la. O nosso negócio, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e os resultados de nossas operações, bem como o preço de negociação das nossas ações

O ambiente político brasileiro influenciou e continua a influenciar o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral e, historicamente, resultaram em uma desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos pelas companhias brasileiras. A instabilidade econômica, assim como o ambiente político dos últimos anos, contribuiu para um declínio da confiança do mercado na economia brasileira. Não obstante, ocorreram investigações relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro e corrupção sendo conduzidas pelo Ministério Público, incluindo a “Lava Jato”, que impactaram negativamente a economia e o cenário político brasileiro. Além disso, os governos estaduais estão enfrentando preocupações fiscais devido ao alto ônus de dívidas, às receitas em declínio e às despesas inflexíveis. A confiança abalada na condição orçamentária e na orientação fiscal do governo brasileiro pode resultar em rebaixamento da dívida brasileira por agências de

rating, impactar negativamente a economia brasileira, levar a uma desvalorização do Real e a um aumento da inflação e das taxas de juros, afetando negativamente os nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira. Não podemos prever a capacidade do Governo atual em implementar políticas e reformas propostas, o que pode vir a ter um impacto negativo em nossos negócios e no preço de nossas ações. Além disso, qualquer exacerbação do desentendimento entre os poderes da República pode resultar em impasses no Congresso Nacional, agitação política, protestos e/ou greves que podem afetar adversamente nossos negócios. A incerteza quanto à implementação pelo governo de mudanças relacionadas a políticas monetárias, fiscais e previdenciárias, assim como qualquer legislação pertinente, pode contribuir para a piora da estabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade dos mercados de valores mobiliários brasileiros. Não conseguimos estimar completamente o impacto dos desenvolvimentos político e macroeconômico global e brasileiro em nossos negócios. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários, o que também pode afetar adversamente a nossa Companhia e os nossos valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica e incerteza política podem afetar adversamente os nossos negócios e os preços de negociação dos nossos valores mobiliários.

Qualquer rebaixamento na classificação de crédito do Brasil poderá afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações

Os *ratings* de crédito afetam a percepção de risco dos investidores. Agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus *ratings* soberanos, tendo como base diversos fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em quaisquer desses fatores.

As agências de *rating* começaram a revisar a classificação de *rating* de crédito soberano do Brasil em setembro de 2015. Subsequentemente, o Brasil perdeu sua condição de grau de investimento nas 3 principais agências de *rating*. Na data deste Formulário de Referência, o rating de crédito brasileiro era classificado como BB, Ba1 e BB, pela Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente.

Os rebaixamentos que ocorreram desde 2015, afetaram negativamente os preços de negociação de valores mobiliários dos mercados de dívida e de ações de emissores brasileiros. Apesar de elevações recentes nas notas de crédito, o Brasil ainda não possui grau de investimento.

Não podemos garantir que as agências de *rating* manterão essas classificações sobre o crédito brasileiro e qualquer rebaixamento de *ratings* de crédito soberano brasileiro poderá aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, aumentar o custo de futuras emissões de dívida e afetar adversamente o preço de negociação das nossas ações.

Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação de nossas ações

O nosso crescimento está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os nossos negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico brasileiro, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura podem afetar diretamente o nosso resultado operacional e financeiro.

Além disso, o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de Companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas como Estados Unidos da América e certos países europeus, e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das Companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos da América, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Qualquer aumento nas taxas de juros de outros países, especialmente os Estados Unidos da América, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores nos mercados de capitais brasileiros, afetando negativamente as nossas ações. Ainda, crises ou acontecimentos relevantes em outros países e mercados de capitais podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das Companhias brasileiras, inclusive os nossos valores mobiliários e o seu respectivo preço de negociação, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) conflitos entre Israel e Palestina, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados.

Os negócios da Companhia podem ser afetados por eventos políticos, guerras, terrorismo e outras incertezas geopolíticas, tais como o conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia.

A guerra, o terrorismo e outras incertezas geopolíticas causaram e podem causar danos ou perturbações à economia e ao comércio global ou regionalmente, o que pode ter um efeito material adverso sobre os negócios da Companhia, seus clientes e as empresas com as quais fazem negócios.

Atualmente os mercados globais estão operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão russa, em grande escala, no território ucraniano, em 2022. Além disso, tensões geopolíticas em outras regiões, como o Oriente Médio e o Indo-Pacífico, também contribuem para um ambiente de instabilidade global.

Embora a duração e o impacto desses conflitos sejam altamente imprevisíveis, e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo.

4.2 – Os 5 principais fatores de risco de mercado, independentemente da categoria em que estejam inseridos

- 1-** As regulações e intervenções do governo sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre nós.
- 2-** Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers.
- 3-** Podemos não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios.
- 4-** Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os nossos resultados.
- 5-** A integridade dos nossos sistemas de informação pode ser comprometida.

4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado

Além dos riscos indicados no item 4.1 deste Formulário de Referência, estamos expostos a riscos de mercado decorrentes de nossas atividades envolvendo principalmente a possibilidade de flutuações na inflação e mudanças nas taxas de juros e dos índices de preço (riscos de mercado), além de risco de crédito, liquidez e operacional.

Risco de crédito

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

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

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

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

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

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

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

(Em reais mil)	Consolidado	
	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Aluguéis	620.517	662.730
Estacionamento	56.885	49.002
Prestação de serviços	66.331	55.687
CDU a receber	28.831	28.030
Quotas condominiais a receber	148.625	155.231
Outros	80.955	102.891
	1.002.144	1.053.571
Aluguel Linear	102.258	137.297
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(519.209)	(544.553)
	585.193	646.315

Risco de liquidez

Representa a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos. A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida. As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

Incluimos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais ativos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

(em reais mil)

Consolidado

31 de dezembro de 2024	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 – 02 anos	02 – 05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	422.390	497.056	182.792	124.782	131.122	50.628	7.732
Fornecedores	89.934	89.934	89.934	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	427.236	439.074	212.245	207.077	19.752	-	-
Debêntures	5.575.582	9.199.064	407.863	343.094	786.216	3.616.837	4.045.054
CCIs	647.052	674.906	615.789	9.163	18.810	31.144	-
Passivo de arrendamento	179.423	398.254	19.351	19.063	37.495	73.617	248.728
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)1	158.383	434.653	4.944	13.602	25.987	373.947	16.173
Total	7.500.000	11.732.941	1.532,918	716.781	1.019.382	4.416.173	4.317.687

(em reais mil)

Consolidado

31 de dezembro de 2023	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 – 02 anos	02 – 05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	784.623	931.110	208.438	167.417	325.431	204.932	24.892
Fornecedores	91.535	91.535	91.535	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	453.017	504.420	21.675	416.820	65.925	-	-
Debêntures	3.801.525	5.414.277	285.830	229.201	498.175	3.889.987	511.084
CCIs	1.092.783	1.247.898	132.787	150.410	795.432	169.269	-
Contas a pagar de arrendamento	186.709	420.010	20.059	22.935	41.557	82.618	252.841
Instrumentos financeiros derivativos							

Swap (debêntures)1	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
Total	6.457.406	8.687.827	759.174	986.636	1.728.521	4.424.679	788.817

No item 2.1.f deste Formulário são apresentados os principais instrumentos financeiros passivos da Companhia.

Risco de mercado

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

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

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

Risco Cambial

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

Risco de taxa de juros:

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

(Em reais mil)	Consolidado	
	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Instrumentos financeiros de taxas de juros		
Ativos financeiros ¹	3.559.156	2.321.751
Passivos financeiros ²	(7.341.617)	(6.410.192)
	(3.782.461)	(4.088.441)
Instrumentos financeiros derivativos		
Ativos financeiros	-	3.378
Passivos financeiros	(158.383)	(50.592)
	(158.383)	(47.214)

¹Incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

²Incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, obrigações por compra e venda de ativos e passivo de arrendamento.

Ativo financeiro:

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados.

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco):

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2024, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Em reais mil

Consolidado					
31 de dezembro de 2024					
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
Aplicações financeiras	Alta do CDI	3.197.111	3.648.592	3.761.516	3.874.461
Obrigações a pagar por compra de ativos	Alta do CDI	(403.618)	(447.612)	(458.611)	(469.609)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do CDI	(4.996.128)	(5.914.450)	(6.056.662)	(6.099.993)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IPCA	(508.910)	(534.438)	(540.459)	(546.538)
Empréstimos e Financiamentos	Alta do IGP-DI	(11.814)	(12.028)	(12.064)	(12.100)
Swap (debêntures) ¹	Alta do CDI	(158.383)	(158.383)	(165.629)	(172.790)
		(2.881.742)	(3.418.319)	(3.471.909)	(3.426.569)

Em reais mil

Consolidado					
31 de dezembro de 2023					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta CDI	(4.307.947)	(4.353.361)	(4.374.258)	(4.395.245)
IPCA	Alta IPCA	(559.732)	(571.995)	(575.670)	(579.368)
IGP-DI	Alta IGP-DI	(437.304)	(428.310)	(432.134)	(435.987)
Swap (debêntures) ¹	Alta CDI	(47.214)	(47.214)	(88.117)	(128.842)

Para cada cenário 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 2025.

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

Risco de Valor Justo:

Determinação do valor justo

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados neste item estão com valor contábil próximo ao valor justo. Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

(Em reais mil)

	Consolidado			
	31 de dezembro de 2024		31 de dezembro de 2023	
Instrumentos	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Empréstimos e financiamentos	429.921	420.879	806.158	810.245
CRIs	651.402	644.648	1.108.733	1.104.494
Debêntures	5.638.912	5.467.632	3.835.046	3.998.706
Total de captações	6.720.235	6.533.159	5.749.937	5.913.445
Total custo de captações	(76.730)		(77.148)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	6.061		22.264	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(4.542)		(16.122)	
Total de captações líquido	6.645.024		5.678.931	

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

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

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

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

Disponibilidades e aplicações financeiras

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

CDB, debêntures e 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 as 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 o instrumento financeiro derivativo contratado pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

Risco Operacional

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

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

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

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e

operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

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

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

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

(Em reais mil, exceto porcentagem)	Consolidado	
	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Empréstimos e financiamentos	6.645.024	5.678.931
Obrigações por compra de ativos	427.236	453.017
Total	7.072.260	6.131.948
 (-) Caixa e equivalentes de caixa	 (47.771)	 (44.317)
(-) Aplicações financeiras	(3.551.385)	(2.277.434)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	(158.383)	47.214
Dívida Líquida (A)	3.671.487	3.857.411
 Total do patrimônio líquido (B)	 14.134.520	 15.104.732
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido	25,98%	25,54%

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível, trabalhista e ambiental, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram consideradas como processos relevantes aquelas em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que individualmente: (i) tenham chance de perda possível e provável com potencial contingência para a Companhia em valor individual igual ou superior a R\$20 milhões (vinte milhões de reais); e/ou (ii) possam impactar de forma adversa relevante a imagem da Companhia e/ou de suas controladas, independentemente do valor envolvido ("Processos Relevantes").

Em alguns de nossos Shopping Centers, somos condôminos em condomínios edifícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais processos de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Em regra, os condomínios dispõem dos recursos necessários ao pagamento desses eventuais processos caso elas se materializem. Portanto, não incluímos na lista abaixo os processos relacionados ao condomínio.

Para cada processo ou exposição a processo, a administração da Companhia efetua uma avaliação da probabilidade de que sua decisão final possa resultar em uma perda para a Companhia e, portanto, com base nesta avaliação, a administração registrou uma provisão para cobrir as prováveis perdas trabalhistas, fiscais e cíveis.

Após o provisionamento inicial, os valores indicados podem ser revistos e, se for o caso, reajustados nos casos de decisão favorável ou desfavorável proferida em primeiro ou segundo grau.

Importante destacar que a Companhia mantém um procedimento de avaliação criteriosa do saldo de contencioso ativo e passivo, inclusive com a contratação de assessores jurídicos e financeiros externos, complementarmente à atuação de nossa equipe própria. A Companhia esclarece que o valor do contencioso ativo e passivo é objeto de variações constantes, justamente porque sua mensuração é atrelada ao próprio andamento das ações judiciais.

Abaixo constam as Processos Relevantes em 31 de dezembro de 2024 divididas por áreas.

(i) Processos Trabalhistas

A Companhia e demais companhias controladas possuem processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, no entanto, tais processos judiciais e administrativos não são, individualmente, considerados relevantes para a Companhia ou para suas controladas.

(ii) Processos Cíveis

De uma maneira geral, os processos de natureza cível nos quais nós e nossas controladas figuramos no polo ativo envolvem principalmente ações de despejo por falta de pagamento ou por violações contratuais por parte das lojas e ações de execução de título extrajudicial.

Nos processos em que figuramos como réis, estão incluídas as ações de pedidos de indenização por danos materiais e morais e ações renovatórias dos Shopping Centers, destacamos como relevante o processo relacionado abaixo.

Processo n.º 1039698-07.2018.8.26.0053	
a. Juízo	16ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo
b. Instância	2ª Instância.
c. Data de instauração	14.08.2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo; Réus: Allos, General Shopping, Outlets do Brasil S.A., Cleber Henrique Bispo e Luis Alexandre Cardoso de Magalhães.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa (atualizado pelo IPCA de 08/18 até 12/24): R\$ 13.014.484,53. Além das pretensões pecuniárias de perda dos bens ou valores acrescidos ao patrimônio e multa no valor de três vezes o valor do acréscimo patrimonial (ou multa civil de 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente, de forma subsidiária), há pedido de fixação de proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, por um prazo de até 10 (dez) anos.
f. Principais fatos	A ação trata da suposta prática de ato de improbidade administrativa no processo de regularização imobiliária do Santana Parque Shopping. A Companhia não teve qualquer participação no referido processo, tendo em vista que adquiriu sua participação no referido shopping diretamente da General Shopping, a qual se responsabilizou pela regularização do empreendimento, conforme expressamente previsto nos instrumentos de Compra e Venda firmados com a Companhia. Foi deferida liminar determinando a indisponibilidade de R\$9.182.175,92 da Allos, correspondente à soma do valor supostamente recebido pelos funcionários públicos acrescido do valor da multa civil que poderia ser aplicada em caso de procedência da demanda, tendo sido requerida a substituição por Seguro Garantia Judicial, atualmente emitida no valor reduzido de R\$8.828.460,04. Em 13.09.2022, a ação foi julgada improcedente, sendo determinada a extinção do processo, revogando o decreto de indisponibilidade de bens dos réus. Em face a essa sentença, em 10.10.2022, o Município interpôs apelação, com pedido de condenação dos réus pela prática de ato

	de improbidade administrativa. Em 11.10.2022, foi proferida decisão monocrática atribuindo efeito suspensivo ativo ao recurso de apelação, de forma a manter a indisponibilidade sobre os bens dos réus, confirmada em 08.05.2023 por ocasião do julgamento dos agravos internos interpostos contra essa decisão. Em 25.09.2023, foi dado provimento à apelação do Município, para condenar a Allos à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente, ao pagamento de multa civil equivalente ao valor do acréscimo patrimonial e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 (dez) anos. Cleber Henrique, General e Allos interpuseram recursos especiais e extraordinários contra o acórdão que deu provimento à apelação interposta pelo Município. Em 19.03.2024, o Município de São Paulo apresentou contrarrazões aos recursos especiais e aos extraordinários interpostos. Em 12.06.2024, Cleber Henrique informou que iniciou tratativas para a celebração de Acordo de Não Persecução Cível com o Município de São Paulo, pelo que requereu a suspensão do recurso por 90 dias. Em 26.06.2024, Allos se manifestou discordando do pedido de suspensão do recurso. Em 22.05.2024, MPSP apresentou pareceres referentes aos RExts e REsps interpostos por Cleber Bispo, General Shopping e Allos. Em 20.09.2024, Município de São Paulo informou que a proposta de acordo não foi aceita pela Procuradoria Geral do Município. Em 09.12.2024, Cleber Henrique informou ter reiniciado as tratativas extrajudiciais com a PMSP para celebrar o Acordo de Não Persecução Cível, requerendo a suspensão do processo. Em 17.12.2024, foi apresentada decisão intimando a PMSP para se manifestar sobre o pedido de suspensão formulado. Em 20.12.2024, Allos reiterou sua última manifestação, discordando da suspensão do recurso para aguardar as tratativas de acordo.
--	---

	Em 25.02.2025, autos encaminhados para o Desembargador Relator.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A sentença proferida em 13.09.2022 julgou extinto o processo e improcedentes os pedidos, revogando o decreto de indisponibilidade de bens dos réus de forma que entendeu ausentes elementos suficientes para evidenciar a prática de ato ímprobo por parte dos réus, entendendo ser inviável a condenação pretendida. Em 11.10.2022, foi proferida decisão monocrática atribuindo efeito suspensivo ativo ao recurso de apelação, de forma a manter a indisponibilidade sobre os bens dos réus, confirmada em 08.05.2023 por ocasião do julgamento dos agravos internos interpostos contra essa decisão. Em 25.09.2023, foi dado provimento à apelação do Município, para condenar a Allos à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente, ao pagamento de multa civil equivalente ao valor do acréscimo patrimonial e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 (dez) anos.
h. Estágio do processo	Aguarda-se o exame de admissibilidade dos Recursos Extraordinários e Especiais, interpostos por Cleber Henrique, General Shopping e Allos, contra o acórdão que deu provimento à apelação do Município.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Provável
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Prejuízo financeiro e reputacional aos negócios da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a responsabilidade financeira deverá ser atribuída a General Shopping, na qualidade de antiga proprietária e vendedora do ativo para a Companhia, como, aliás, previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda. O prejuízo reputacional poderá se dar pela ação ou evento que cause danos à imagem, bom nome ou credibilidade da Companhia.

Processo nº 5010973-22.2024.8.24.0008	
a. Juízo	3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau do Estado de Santa Catarina
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	15/04/2024
d. Partes no processo	Cooperativa Central de Crédito - AILOS (Autor)

	Allos S.A. (Réu)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa de R\$ 100.000,00.
f. Principais fatos	Processo relativo a direito de marca.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há, ainda, qualquer decisão de mérito proferida.
h. Estágio do processo	Em fase de instrução probatória. Aguardando realização de perícia.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Prejuízo reputacional aos negócios da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, a Companhia e seus negócios sofrerão impacto reputacional.

Processo nº 1001485-39.2020.8.26.0609	
a. Juízo	3ª Vara Cível da Comarca de Taboão da Serra
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	09.03.2020
d. Partes no processo	Autores: Município de Taboão da Serra Réus: Evilásio Cavalcante de Farias, Carrefour Comércio e Indústria Ltda. e SDT 3 Centro Comercial Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$122.164.664,49 (data-base dez/2024)
f. Principais fatos	A Ação Civil Pública por Ato de Improbidade Administrativa com Pedido Liminar de Indisponibilidade de Bens foi ajuizada pelo Município de Taboão da Serra contra Evilásio Cavalcante de Farias, ex-prefeito municipal de Taboão da Serra, SDT 3 Centro Comercial Ltda. e Carrefour Comércio e Indústria Ltda. A Prefeitura alega que o Instrumento de Compromisso de Doação de áreas firmado entre a SDT3 e a Prefeitura, o qual previa a doação de 15% de área do imóvel onde se localiza o Shopping Taboão, para fins de autorização de projeto de expansão do Shopping (conforme artigo 171, §1º, do Plano Diretor), seria ilegal, pois não contemplou a necessidade de doação de área adicional (20%) decorrente da necessidade de desmembramento do terreno (cf. artigo 162, II, do Plano Diretor), causando prejuízo à municipalidade. Pleiteia, assim, (i) danos materiais em valor equivalente ao valor venal da área cuja doação estaria pendente (R\$14.119.586,56); (ii) danos morais em montante correspondente a 3 vezes o valor dos danos materiais (R\$42.358.759,68); e (iii) sequestro de bens liminarmente em valor equivalente ao dano material.

	Em 16.06.2020, foi indeferido o pedido liminar, o que foi mantido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Em 02.09.2020, o processo foi suspenso por prejudicialidade externa em relação ao Mandado de Segurança nº 1000205-33.2020.8.26.0609 ("MS"), impetrado pela SDT3 para invalidar ato administrativo da PMTS, que condicionou a autorização de parcelamento do solo do imóvel onde se localiza o Shopping Taboão à doação de área equivalente a 20% do Imóvel ao Município. No referido Mandado de Segurança, foi proferida sentença concedendo a segurança pleiteada pela SDT3 para reconhecer a inconstitucionalidade do artigo 162, II, do Plano Diretor de Taboão da Serra, determinando que a PMTS se abstenha de exigir a doação do equivalente a 20% de área do imóvel para fins de autorização do parcelamento do solo pretendido pela SDT3. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça, STJ e STF, com trânsito em julgado. Em 10.04.2024, foi juntada petição da SDT3, em que (i) informa o fato novo consistente no trânsito em julgado do acórdão proferido no MS que reconheceu a inconstitucionalidade do artigo 162, inciso II, do Plano Diretor; e (ii) diante da prejudicialidade externa existente, uma vez já reconhecida a invalidade da norma que baseia a causa de pedir da Ação de Improbidade no caso concreto, requer que a Ação de Improbidade seja julgada improcedente com resolução de mérito. Em 17.04.2024 a PMTS requereu a citação de Evilásio Cavalcante de Farias, sem êxito nas diligências. Após, o município informou o falecimento do requerido e solicitou a inclusão do espólio no polo passivo. Em 16.01.2025, foi proferida decisão suspendendo o processo ante a notícia do falecimento do requerido e substituindo a parte do polo passivo para o espólio de Evilásio, sendo representado pela viúva e determinando sua citação. Em 11.03.2025, foi expedida certidão de decurso de prazo da Prefeitura, para consulta/confirmação de recebimento no portal eletrônico para pesquisa de endereço, tendo em vista a dificuldade de citação da viúva. Aguarda-se conclusão do ciclo citatório com a citação do espólio de Evilásio Cavalcante Farias.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 16.06.2020, foi indeferido o pedido liminar formulado pela PMTS para sequestro de bens liminarmente em valor equivalente ao dano material. Em 02.09.2020, o processo foi suspenso por

	prejudicialidade externa em relação ao MS. Em 16.01.2025, foi proferida decisão suspendendo o processo em razão do falecimento do requerido, substituindo a parte do polo passivo para o espólio de Evilásio, sendo este representado pela viúva, e determinando a citação.
h. Estágio do processo	Suspenso tendo em vista o falecimento do requerido Evilásio Cavalcante de Farias para aguardar citação da viúva. Além disso, aguarda-se decisão sobre a petição da SDT3 informando o trânsito em julgado do MS e, ante a prejudicialidade externa reconhecida, pedindo a prolação de sentença com a improcedência da Ação de Improbidade.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Pedido de indenização por danos morais e materiais – risco remoto de R\$ 122.164.664,49 (data-base dez/2024).
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Eventual prejuízo reputacional aos negócios da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de eventual perda financeira, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no ativo (92%), sendo certo que o percentual do eventual montante da condenação deverá ser arcado pelos antigos acionistas da SDT3, conforme contrato de compra e venda de ações. Assim, o risco financeiro da Companhia estará limitado a R\$112.391.491,33.

(iii) Processos Tributárias

Processo Administrativo nº 10280-720280/2019-49	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal / CARF
b. Instância	2ª Instância Administrativa
c. Data de instauração	04.04.2019'
d. Partes no processo	Autor: Receita Federal; Réu: Boulevard Shopping Belém
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$31.844.140,83
f. Principais fatos	Os Autos de infração de IRPJ/CSLL/PIS/COFINS objeto do processo administrativo em referência foram lavrados em face da Matisse Participações S.A., incorporada pela Boulevard Shopping Belém S.A., que teria omitido, no ano-calendário de 2014, receitas nos montantes de: (i) R\$6.040.911,73, correspondentes a diferenças verificadas entre os valores lançados no Livro Razão na conta "41101 – Aluguéis e serviços" e os valores lançados na ECF/EFD Contribuição; e (ii) R\$19.101.882,48, presumidas a partir de depósitos bancários de origem não comprovada no entendimento da fiscalização. A Boulevard

	Shopping Belém S.A., foi considerada responsável solidária pela autoridade Fazendária. Em 28.11.2019, foi proferida decisão julgando parcialmente procedente a impugnação. Em 13.05.2020, a Companhia interpôs Recurso Voluntário pendente de julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Foi apresentada impugnação pela Boulevard Shopping Belém S.A., julgada parcialmente procedente (êxito superior a 50% do valor da autuação), tendo sido apresentado Recurso de Ofício em relação a parcela exonerada, bem como interposto Recurso Voluntário contra a manutenção parcial da cobrança.
h. Estágio do processo	O processo ainda se encontra no CARF aguardando distribuição para turma/relator dos recursos de ofício e voluntário.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	O valor objeto do recurso de ofício é de aproximadamente R\$ 19.069.297,00 (avaliação de perda remota) e do recurso voluntário é de aproximadamente R\$ 12.774.843,83 (avaliação de perda possível).
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, haverá o impacto financeiro de R\$ 25.472.128,25, tendo em vista que a Companhia detinha 79,99% do capital social da Boulevard Belém S.A., extinta em 31.01.2023 e sucedida pelas empresas Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda e Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo nº 0080277-04.2018.4.02.5101 (EF n.º 0057170-28.2018.4.02.5101)	
a. Juízo	8ª Vara de Execuções Fiscais da JFRJ
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	25.04.2018
d. Partes no processo	Autor: Fazenda Nacional Réu: BrMalls Participações S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$40.617.967,12 (data base dezembro de 2024).
f. Principais fatos	Execução fiscal ajuizada para exigir supostos débitos de IRPJ e CSLL, decorrentes do Auto de Infração (AI) MPF nº 0710800.2011.01017 (PA nº 12448.724782/2012-48), sob o fundamento de que a dedutibilidade das despesas com amortização de ágio não seria válida porque teria ocorrido a participação de empresa-veículo (LICIA). Em 11.03.2020, foi proferida sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados nos Embargos à Execução Fiscal opostos pela empresa. Foi interposto recurso de apelação dessa decisão, o qual encontra-se aguardando julgamento pelo Tribunal. Em 30.01.2023, a

	Companhia protocolou petição requerendo a juntada de novo endosso à apólice de seguro garantia anteriormente apresentada, o qual foi aceito pela PGFN.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em sentença, foram julgados improcedentes os pedidos formulados nos autos dos EEF, sob o fundamento de que a dedutibilidade das despesas com amortização de ágio não seria válida, porque seria vedado o aproveitamento de ágio na “incorporação às avessas”, em que a investida (ECISAPAR) incorpora a investidora (LICIA) e passa a amortizar as despesas de ágio decorrentes de sua própria aquisição.
h. Estágio do processo	Aguarda-se o julgamento pela 4ª Turma do TRF2 do recurso de apelação da BrMalls Participações S.A.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, haverá impacto financeiro de R\$40.617.967,12 (data base dezembro de 2024). Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 16327.720184/2023-80	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal / CARF
b. Instância	2ª Instância Administrativa.
c. Data de instauração	24.03.2023
d. Partes no processo	Autor: Fazenda Nacional; Réus: Sierra Investimentos Brasil Ltda.; Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.); Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Parque Dom Pedro Shopping Center, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$ 156.874.736,19 (data base dezembro de 2024).
f. Principais fatos	Autos de infração lavrados para exigência de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multas pelo descumprimento de obrigações acessórias que seriam supostamente devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center, com responsabilidade solidária atribuída a Sierra Investimentos Brasil Ltda., a ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A Delegacia da Receita Federal manteve as exigências de IRPJ, CSLL, COFINS e Pis/Pasep, acrescidas de juros de mora e de multa de ofício (75%); bem como as multas regulamentares relativa à ECF, ECD e EFD-

	Contribuições; ainda, manteve a imputação de responsabilidade solidária atribuída à: Sierra Investimentos Brasil Ltda., ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Foram interpostos Recursos Voluntários, distribuídos para 1ª Turma Ordinária, da 1ª Câmara, da 1ª Seção do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, e em outubro de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu total provimento aos recursos e reconheceu a improcedência das acusações fiscais, uma vez que a estrutura adotada não se enquadrava na hipótese do art. 2º da Lei n. 9779/99.
h. Estágio do processo	Aguarda-se o exame de admissibilidade do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em outubro de 2024.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, em que pese a solidariedade no polo passivo, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no Fundo de Investimento na época dos fatos (51,15%), devendo o restante da condenação ser arcado pelos demais cotistas. O eventual impacto financeiro ainda poderá ser reduzido de compensações em função de tributos já recolhidos pela Companhia, caso a tese de tributação do FII como pessoa jurídica prevaleça. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 16327.720170/2023-66	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal / CARF
b. Instância	2ª Instância Administrativa
c. Data de instauração	23.03.2023
d. Partes no processo	Autor: Fazenda Nacional; Réus: Sierra Investimentos Brasil Ltda.; Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.); Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$ 458.954.358,43 (data base dezembro de 2024).
f. Principais fatos	Autos de infração lavrados para exigência de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multas pelo descumprimento de obrigações acessórias que seriam supostamente devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro, com responsabilidade solidária atribuída a

	Sierra Investimentos Brasil Ltda., a Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (atual ALLOS S.A.) e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A Delegacia da Receita Federal manteve as exigências de IRPJ, CSLL, COFINS e Pis/Pasep, acrescidas de juros de mora e de multa de ofício (75%); bem como as multas regulamentares relativa à ECF, ECD e EFD-Contribuições; ainda, manteve a imputação de responsabilidade solidária atribuída a Sierra Investimentos Brasil Ltda., ALLOS S.A. e ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Foram interpostos Recursos Voluntários, distribuídos para 1ª Turma Ordinária, da 1ª Câmara, da 1ª Seção do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, e em outubro de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu total provimento aos recursos e reconheceu a improcedência das acusações fiscais, uma vez que a estrutura adotada não se enquadrava na hipótese do art. 2º da Lei n. 9779/99.
h. estágio do processo	Aguarda-se o exame de admissibilidade do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em outubro de 2024.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, em que pese a solidariedade no polo passivo, o risco da Companhia estará limitado a sua participação no Fundo de Investimento na época dos fatos (48,26%), devendo o restante da condenação ser arcado pelos demais cotistas. O eventual impacto financeiro ainda poderá reduzido de compensações em função de tributos já recolhidos pela Companhia, caso a tese de tributação do FII como pessoa jurídica prevaleça. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 10872.720318/2017-51	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal / CARF
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	07.08.2017
d. Partes no processo	Autor: Receita Federal; Réu: Administradora Carioca de Shopping Centers S/C Ltda.
e. Valores, bens ou	Valor da Causa: R\$ 46.282.988,26

direitos envolvidos	
f. Principais fatos	Auto de infração lavrado em decorrência do MPF 0710900.2016.008190, em que supostamente teriam sido omitidas receitas de aluguel à tributação no ano de 2013, no valor de R\$26.760.630,94, deixando de recolher o IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, além de aplicar multa isolada pela falta de pagamento das estimativas mensais. O auto foi impugnado sob alegação da impossibilidade de se tratar de receita de aluguel não pertencente à Administradora repassada aos proprietários do shopping. A impugnação foi julgada improcedente em 1ª instância e se encontra pendente de julgamento o recurso voluntário interposto perante o CARF desde 04/10/2018.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Apresentada impugnação, esta foi julgada improcedente, com a manutenção do lançamento tributário efetuado, por não distinguir os valores recebidos à título de aluguel e repassados aos proprietários do shopping, dos valores recebidos dos lojistas à título de rateio dos custos condominiais. Foi interposto recurso voluntário, pendente de julgamento no CARF.
h. Estágio do processo	Aguarda-se julgamento do recurso voluntário no CARF desde 04/10/2018.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda, haverá impacto financeiro de R\$ 46.282.988,26. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 12448.724182/2015-22	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – RJ / CARF
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	20.05.2014
d. Partes no processo	Profitto Holding Participações S.A. (Autuada)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$ 35.510.968,97, em dezembro de 2024.
f. Principais fatos	Autos de infração lavrados para exigir IRPJ e CSLL, relativos ao ano-calendário 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. Após apresentada impugnação, o julgamento foi convertido em diligência pela Delegacia da Receita Federal e a decisão

	de 1ª instância foi desfavorável. Interposto recurso voluntário, foi proferido pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), o Acórdão nº 1401-007.141, de 13.08.2024, por meio do qual a 1ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 1ª Seção de Julgamento, por unanimidade de votos, cancelando integralmente a autuação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 12.06.2018, foi proferido o Acórdão nº 06-63.192, em que a 2ª Turma de Julgamento da DRJ/CTA, julgou improcedente a impugnação da Profitto, para manter as exigências de IRPJ e de CSLL, com as respectivas multas e acréscimos legais, bem como as respectivas multas isoladas, tendo entendido se tratar de ágio interno, por no momento da formação do ágio, a Profitto Holding Participações fazer parte do grupo econômico controlado pela empresa BRMALLS". Além disso, o referido Acórdão também manteve os autos de infração sob o entendimento de que não seria válida a utilização de empresa-veículo para fins de amortização fiscal do ágio (argumento que não consta da autuação) e manteve também a glosa das exclusões relativas a despesas autuadas como indedutíveis. Em agosto de 2024, por unanimidade de votos, foi proferido acórdão em que o CARF deu provimento ao recurso voluntário e reconheceu a improcedência das autuações fiscais.
h. Estágio do processo	Foram apresentados Embargos de Declaração pela Fazenda Nacional em face do acórdão proferido em agosto de 2024, pendente da análise de admissibilidade.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto financeiro de R\$35.510.968,97. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 17227.721191/2022-17	
a. Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – RJ / CARF
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	01.12.2022
d. Partes no processo	EDRJ113 Participações LTDA. (Autuada)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$50.435.662,24 (data base dezembro de 2024)
f. Principais fatos	Autos de infração lavrados para exigir da empresa, na qualidade de sucessora de Alvear Participações S.A., IRPJ e CSLL relativos ao ano calendário de 2017, com acréscimo de juros moratórios, multa de ofício de 75% e multa isolada, em razão de dedução supostamente indevida

	de despesas com amortização de ágio, que teria sido gerado através da utilização de empresa-veículo (Spinacia Participações S.A.).
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 10.08.2023, foi proferido o Acórdão nº 103-012.876, em que a 5ª Turma de Julgamento da DRJ03 julgou improcedente a impugnação da EDRJ113, para manter as exigências de IRPJ e de CSLL, com as respectivas multas e acréscimos legais, bem como as respectivas multas isoladas, tendo entendido que não seria válida a utilização de empresa-veículo (Spinacia Participações S.A.) para fins de amortização fiscal do ágio e manteve também a glosa das exclusões relativas a despesas autuadas como indedutíveis. Foi interposto Recurso Voluntário pendente de julgamento.
h. Estágio do processo	Aguarda-se julgamento do Recurso Voluntário.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera esse processo relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto financeiro em dezembro de 2024 é de R\$ 50.435.662,24. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

Processo Administrativo nº 04/353.150/2021 e 04/351.029/2020	
a. Juízo	Prefeitura do Rio de Janeiro / Conselho dos Contribuintes
b. Instância	2ª Instância
c. Data de instauração	10.11.2021 (04/353.150/2021) e 03.02.2020 (04/351.029/2020)
d. Partes no processo	BrMalls Participações S.A. (Autuada) e Consórcio expansão 3 - Norte Shopping (Autuada)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valores das Causas: R\$ 38.972.287,57 e R\$5.653.999,68 em dezembro de 2024.
f. Principais fatos	Autos de infração nºs 302.472 e 302.459, lavrados com o objetivo de cobrar ISS supostamente devido sobre as receitas apuradas pela BrMalls Participações S.A. entre nov/2016 a dez/2018 e pelo Consórcio expansão 3 - Norte Shopping entre jan/2014 a dez/2018, respectivamente. Os autos de infração exigem o ISS com base em lançamentos contábeis registrados no livro razão das companhias, enquadrando-os em diversos subitens da Lista de Serviços. Ressalta-se que as receitas autuadas no Consórcio expansão 3 - Norte Shopping, entre 2016 e 2018, são exatamente as mesmas receitas autuadas em duplicidade na BrMalls Participações S.A. (consorciada), e que se referem principalmente a aluguéis sobre os quais não incide ISS. Além

	disso, a BrMalls Participações também foi autuada para cobrar ISS sobre receitas de estacionamento já tributadas. As impugnações apresentadas foram julgadas improcedentes em 1ª instância e se encontram pendentes de julgamento dos recursos voluntários interpostos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	As impugnações apresentadas foram julgadas improcedentes, com a manutenção dos autos de infração lavrados, reafirmando a incidência de ISS sobre receitas de aluguel, como se tivessem natureza de serviços não prestados ou incluíssem serviços que na verdade foram prestados pelos locatários e, somando-se a isso, no caso do Processo nº. 04/353.150/2021 (BrMalls Participações S.A.) também sobre receitas de estacionamento, desconsiderando que já foram tributadas pelas empresas locatárias que efetivamente exercem esta atividade. Foram interpostos Recursos Voluntários, os quais encontram-se pendentes de julgamento.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento dos Recursos Voluntários.
i. Chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera o Processo nº. 04/353.150/2021 relevante pelo fato do valor da causa estar acima de R\$20 milhões e informa conjuntamente o Processo nº 04/351.029/2020 pela conexão do seu objeto.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto financeiro é de R\$ 38.972.287,57 e R\$5.653.999,68. Em caso de perda, ainda caberá discussão na esfera judicial.

(iv) Processos Ambientais

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e as Controladas não possuíam nenhum Processo Relevante de natureza ambiental.

(v) Outros Processos Relevantes

Os processos descritos a seguir foram considerados conjuntamente, para fins de verificação da relevância, por tratarem de discussão a respeito da mesma tese. Eles envolvem discussão acerca da inexistência do PIS/COFINS cumulativos sobre as receitas oriundas da locação de bens imóveis. A tese foi julgada em abril de 2024 e o entendimento do STF é de que é constitucional a cobrança do PIS/COFINS sobre receitas oriundas da locação de bens imóveis.

Processos Judiciais Tributários - PIS e COFINS
Ações individuais: (i) 0000442-31.2013.8.26.0609; (ii) 0001125-77.2013.4.02.5101; (iii) 003321138.2012.4.02.5101; (iv) 0004946-12.2001.4.02.5101; (v) 0011669-08.2005.4.02.5101; (vi)

001373487.2016.4.02.5101; (vii) 0018457-23.2014.4.02.5101; (viii) 0018458-08.2014.4.02.5101; (ix) 002597494.2005.4.02.5101; (x) 0038219-93.2012.4.02.5101; (xi) 0069294-48.2015.4.02.5101; (xii) 007166378.2016.4.02.5101; (xiii) 0015244-82.2009.4.02.5101; (xiv) 0122612-14.2013.4.02.5101; (xv) 012450285.2013.4.02.5101; (xvi) 0138025-96.2015.4.02.5101; (xvii) 0138519-29.2013.4.02.5101; (xviii) 018246954.2014.4.02.5101; (xix) 0515342-73.2010.4.02.5101; (xx) 0530898-18.2010.4.02.5101; (xxi) 501057546.2019.4.02.5101; (xxii) 0038236-32.2012.4.02.5101; e (xxiii) 0021497-67.2001.4.02.5101.	
Valores envolvidos:	O valor total é de R\$79.930.780,69, dos quais R\$69.246.553,21 estão provisionados através de depósitos judiciais, carta fiança e penhora de bens, sendo certo que o risco da Companhia está limitado a R\$62.897.469,62 de acordo com a sua participação nas sociedades autoras.
Resumo:	Discussão acerca da inexigibilidade do PIS/COFINS cumulativos sobre as receitas oriundas da locação de bens imóveis, por força da inconstitucionalidade do § 1º do art. 3º da Lei nº 9.718/1998, bem como em face do reconhecimento da Repercussão Geral do RE nº 599.658/SP pelo STF. Em abril de 2024 o STF julgou o tema de forma desfavorável aos contribuintes e pacificou o entendimento de que é constitucional a incidência de PIS/COFINS sobre receitas oriundas da locação de bens imóveis. Os processos foram classificados com a chance de perda provável, mas a execução dependerá de pedido da Fazenda.

ⁱA Companhia tem outros processos de PIS/COFINS que estão em REFIS e serão baixados após o pagamento da última parcela.

4.5 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Em dezembro de 2024, o valor total provisionado para os processos descritos no item 4.4 acima, era de R\$ 92.945.265,22.

4.6 – Processos sigilosos relevantes

Não há processos sigilosos relevantes a serem reportados neste item.

4.7 – Outras contingências relevantes

Até a data de apresentação deste formulário, a Companhia não tinha conhecimento de outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores.

5.1 - Política de gerenciamento de riscos

a. política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia possui política formalizada de gerenciamento de riscos, aprovada pelo Conselho de Administração em 27 de setembro de 2023 ("[Política de Gerenciamento de Riscos](#)").

O inteiro teor da Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia pode ser acessado em seu site de relações com investidores ([Estatutos, Códigos e Políticas - Allos RI](#)) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b. objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

i. riscos para os quais se busca proteção

Os riscos considerados relevantes para os nossos negócios e para os investimentos em nossos shopping centers, inclusive aqueles priorizados pelo Conselho de Administração, como parte do ciclo anual de Gestão de Risco, estão descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência.

ii. os instrumentos utilizados para proteção;

A Companhia busca empregar os maiores esforços para adotar boas práticas de governança e implantar instrumentos de proteção alinhados com a estrutura do COSO (*Committee of Sponsoring Organization of The Treadway Commissions*). Dentre os mecanismos de proteção estabelecidos pela Companhia destacamos:

a. A Companhia possui um Código de Ética e de Conduta que é divulgado e assinado por todos os conselheiros, administradores e colaboradores no momento da sua contratação, sendo o seu cumprimento monitorado pelo departamento de *compliance*;

b. Há um Canal de Ética, com possibilidade de abertura de denúncias anônimas, disponível em portal eletrônico, site institucional e todos os sites dos shoppings. A plataforma é acessível a todos os colaboradores, prestadores de serviços, lojistas, fornecedores e clientes. Os incidentes registrados no canal são apurados pelo departamento de *compliance* e encaminhados para avaliação e deliberação da gestão de consequência pela Comissão de Apuração. Para garantir a isenção na apuração das ocorrências, há um fluxo com definição de filas distintas para tratamento de denúncias que envolvam colaboradores, departamento de *compliance*, auditoria interna, membros da Diretoria Executiva, Comissão de Apuração e CEO. Além disso, toda a gestão do Canal de Ética, bem como suas atividades de operação, análise de denúncias e divulgação estão sob constante supervisão do Comitê de Ética e ESG (Comitê de assessoramento ao Conselho de Administração);

c. Todas as políticas e normas da Companhia são divulgadas e estão disponíveis para todos os colaboradores através de portal interno. Dessa forma, é realizado o acompanhamento para que todas as políticas sejam disseminadas;

d. Como forma de resposta para alguns de seus riscos, a Companhia pode buscar compartilhá-los ou até mesmo transferi-los. A Companhia dispõe de apólices de seguro com cobertura abrangente para riscos como danos patrimoniais, lucros cessantes e indenização de terceiros sobre ocorrência de eventuais incidentes ou acidentes em seus principais ativos;

e. A Companhia dispõe de um departamento de gerenciamento de riscos que é responsável pela manutenção e adequação do ambiente de controles internos da Companhia, objetivando mitigar os seus principais riscos e apoiar às áreas de negócio na disseminação de uma cultura de riscos;

f. Treinamentos regulares são ministrados visando promover o acultramento a todos os agentes envolvidos no processo de Gestão de Riscos corporativos. Em 2024, realizamos treinamentos para a Diretoria e principais lideranças da Companhia objetivando a equalização dos principais conceitos e metodologias utilizados nas melhores práticas de mercado, assim como papéis e responsabilidades associados ao processo/ciclo de gerenciamento de riscos; e

g. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos acompanha a implementação do processo de gerenciamento de riscos, incluindo a efetividade dos mecanismos de monitoramento com *report* ao Conselho de Administração.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

O processo de gerenciamento de riscos corporativos adota a estrutura proposta pelo COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of The Treadway Commissions*) e tem a seguinte estrutura organizacional:

- Conselho de Administração: o Conselho de Administração tem por responsabilidade assegurar os recursos necessários para o funcionamento do departamento de gerenciamento de riscos, bem como a autoridade, autonomia e independência do departamento. Adicionalmente, o órgão realiza a aprovação da Política de Gerenciamento de Riscos e acompanha os resultados do processo de monitoramento dos riscos priorizados.
- Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos: o referido comitê assessora o Conselho de Administração da Companhia, monitorando a avaliação de criticidade do portfólio de riscos priorizados, a avaliação do desempenho e resultados do processo de gerenciamento de riscos e recomendação para deliberação da régua de impacto e probabilidade.

- Diretoria Executiva: a Diretoria Executiva apoia a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos, assegurando recursos necessários para a implementação dos controles internos para mitigação dos riscos corporativos. A mesma aprova as diretrizes, incluindo o estabelecimento da metodologia alinhada as melhores práticas de governança estabelecida pelo COSO, assegura o cumprimento do programa de trabalho, dentre outras responsabilidades.
- Departamento de Gerenciamento de Riscos: o referido departamento revisa e atualiza, quando necessário, a metodologia do processo de gerenciamento de riscos, refletindo na referida política da área os respectivos ajustes. Adicionalmente, o departamento promove a disseminação da cultura, através de treinamento com as áreas de negócios e promove a interface entre o processo de gerenciamento de riscos e a estratégia da Companhia.
- Donos dos riscos: os donos dos riscos, sugerem, elaboram e implementam planos de ação e/ou mecanismos de contingência para a mitigação dos riscos sob sua responsabilidade. Para isso, revisam periodicamente, o detalhamento técnico dos riscos e dos seus fatores, conduzem uma avaliação de riscos bem como das respectivas respostas, considerando as ações mitigatórias e os controles existentes. Por fim, os mesmos efetuam reportes recorrentes ao departamento de gestão de riscos sobre o acompanhamento do risco sob sua responsabilidade (possível mudança de probabilidade e/ou impacto) e possíveis novos riscos identificados.
- Auditoria Interna: cabe ao departamento de Auditoria Interna avaliar a eficácia, suficiência e aplicação dos processos, atividades e controles internos de escopo, conforme leis, regulamentos, políticas e procedimentos internos pertinentes, via plano anual de auditoria interna, elaborado com base no resultado do *risk assessment* e em processos/temas considerados relevantes. Além disso, anualmente, é realizada uma avaliação da qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, podendo ser conduzida por um parceiro externo e independente.

Ademais, a Companhia realiza anualmente a atualização do portfólio de riscos com base no planejamento estratégico e/ou na ocorrência de eventos internos ou externos que afetem os objetivos estratégicos da Companhia. Essa atualização é submetida para revisão da Diretoria Executiva e, posteriormente, é avaliada pelo Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, que recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração.

Os Riscos corporativos são identificados, avaliados, tratados, comunicados e monitorados com o objetivo de mitigar os impactos às estratégias, o cumprimento de seus objetivos e atender agentes externos reguladores.

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da

efetividade da política adotada

A Companhia entende que a estrutura operacional e o ambiente de controles internos está adequado para sua atividade e operações e possibilita monitorar e avaliar periodicamente os riscos relacionados aos seus negócios, incluindo fraudes e erros e os potenciais impactos operacionais e nas demonstrações financeiras. Não obstante, a Companhia tem envidado esforços para aprimoramento constante de seus processos. Ajustes de eventuais adaptações nos procedimentos de controles internos são realizados à medida que se julguem necessários.

5.2 - Descrição dos controles internos

a. principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia entende que os procedimentos internos e sistemas de elaboração de demonstrações financeiras são adequados para assegurar a eficiência, precisão e confiabilidade dessas, não tendo sido apontadas deficiências significativas de controle interno pelo auditor independente. Todos os controles chaves são mapeados para mitigar riscos e validados periodicamente.

Nos processos de elaboração das demonstrações financeiras, os departamentos financeiro, controladoria e contabilidade validam as informações mensuradas pelas áreas de negócios. Na elaboração das demonstrações financeiras, sistemas de informações estão configurados para disponibilização das informações de acordo com as normas e padrões contábeis definidos pelos órgãos reguladores.

Ainda no processo de elaboração das demonstrações financeiras, são feitas conferências entre relatórios analíticos e saldos contábeis (ex. contas a receber, contas a pagar), conciliações contábeis de forma periódica, a fim de detectar eventuais erros e identificar ajustes necessários para que seja refletida a real posição patrimonial da Companhia. Vale ressaltar que todo o processo possui a devida segregação de funções pelo fato de as mesmas serem devidamente revisadas pela gerência e diretoria de controladoria.

Os resultados mensais são apresentados e validados pela Diretoria Executiva, sempre em comparação com o orçamento projetado da Companhia, sendo todas as variações devidamente analisadas e discutidas.

Por fim, após sua elaboração, as demonstrações financeiras são submetidas à aprovação pela Diretoria Estatutária, pelo Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos e pelo Conselho de Administração, antes de sua divulgação e publicação.

Com base nas atividades acima listadas, os Diretores da Companhia acreditam que os processos internos para a elaboração das demonstrações financeiras garantem um grau razoável de confiabilidade nas informações, mitigando com isso o risco de erros materiais que possam afetar a análise das Demonstrações Financeiras emitidas pela Companhia. Cabe notar ainda que no tocante ao controle de qualidade das demonstrações financeiras, a Companhia é auditada por auditores independentes na forma da regulamentação da CVM.

A Companhia trabalha continuamente para aprimorar seu ambiente de controles internos, de acordo com as melhores práticas, monitorando o cumprimento de leis, normas e regulamentos,

políticas e procedimentos, objetivando a identificação de qualquer não conformidade que possa impactar na elaboração e apresentação das demonstrações financeiras.

b. estruturas organizacionais envolvidas

Para elaboração do processo das Demonstrações Financeiras, a Companhia possui, em sua estrutura organizacional, áreas responsáveis pela aplicação e monitoramento de controles que buscam assegurar a integridade das informações contábeis e financeiras, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicadas. Nesse sentido, destacam-se as funções desempenhadas pela Diretoria Financeira (Planejamento, Contabilidade, Controladoria, Financeiro e Fiscal, Jurídico e Auditoria Interna), Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos e Conselho de Administração.

A Diretoria Financeira é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis. Enquanto compete ao Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos avaliar e recomendar ao Conselho de Administração a aprovação das informações trimestrais e demonstrações financeiras, bem como avaliar a efetividade dos controles internos, processo e as estruturas de gerenciamento de riscos da Companhia. Ainda, compete ao Conselho de Administração fiscalizar e manifestar-se sobre a atuação da Diretoria, assim como avaliar a eficiência dos controles internos, inclusive no processo de revisão e aprovação das demonstrações financeiras da Companhia, com o apoio do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos.

c. forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A supervisão da eficiência dos controles internos adotados pela administração da Companhia é realizada pelo Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, de modo que eventuais deficiências encontradas são discutidas e endereçadas com os demais órgãos da administração da Companhia.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os auditores independentes emitiram Relatório de Recomendações (relatório circunstanciado) em 14 de maio de 2025 o qual não apontou deficiências significativas.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

O relatório de recomendações dos auditores independentes sobre os controles internos para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 não apontou deficiências significativas.

5.3 – Programa de Integridade

a. regras, políticas, procedimentos ou práticas adotadas pela Companhia, voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia são:

(a) definição de diretrizes e regras claras para orientar todos os colaboradores, a saber: Código de Ética e Conduta; Política Anticorrupção; Programa de Integridade; dentre outras;

(b) divulgação do Código de Ética e de Conduta, políticas internas e procedimentos que compõem seu Programa de Compliance e de Integridade por meio de treinamentos periódicos dos administradores e colaboradores, incluindo treinamentos específicos para áreas sensíveis, bem como de campanhas de comunicação interna;

(c) disponibilização de canal de ética para funcionários, fornecedores, clientes e consumidores reportarem violações ao Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislações vigentes;

(d) análise de integridade de fornecedores e prestadores de serviços da Companhia;

(e) a Companhia realiza análise de integridade em todos os patrocínios e doações efetivados contando com o envolvimento do departamento de compliance e aprovação de alçada competente;

(f) inclusão de cláusula anticorrupção em todos os contratos e assinatura, por todos os fornecedores e prestadores de serviço, de termo de condições gerais de contratação, por meio do qual se obrigam a não cometer qualquer ato que possa violar a legislação anticorrupção brasileira;

(g) diligência legal e de compliance prévia em operações societárias com foco na detecção de riscos de fraude e corrupção envolvendo a empresa-alvo e seus sócios;

(i) adoção e acompanhamento de indicadores de monitoramento de riscos; e

(j) monitoramento contínuo dos riscos aos quais está exposta, implantando, sempre que necessário, mecanismos e instrumentos de monitoramento e controle.

O inteiro teor do Código de Ética e de Conduta e das políticas de Governança da Companhia pode ser acessado no nosso site de relações com investidores ([Estatutos, Códigos e Políticas - Allos RI](#)) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

ii. As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

As estruturas organizacionais envolvidas diretamente no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade são o Conselho de Administração, Comitê de Ética e ESG, Diretoria Executiva, Comissão de Apuração e Departamento de Compliance.

- Departamento de Compliance: é responsável por disseminar a cultura de Compliance na Companhia, avaliar e monitorar a aderência da Companhia à legislação sobre o tema e às diretrizes e recomendações do Conselho de Administração, apoiar e acompanhar a apuração de relatos recebidos por meio do Canal de Ética, promover a implementação e manutenção do Programa de Integridade e manter o Comitê de Ética e ESG constantemente informado sobre denúncias do Canal de Ética e sobre o Programa de Integridade.
- Comitê de Ética e ESG: tem por objetivo orientar a estratégia de promoção da ética e de ESG da Companhia, estabelecer a prioridade das ações relativas às questões de ESG e dos Programas de Integridade e supervisionar a atuação da Diretoria Executiva e do departamento de compliance no cumprimento das diretrizes do Conselho de Administração, atinentes aos Programas de Integridade.
- Diretoria Executiva: é responsável pela disseminação da cultura ética e de integridade da Companhia e pela implementação dos mecanismos relacionados ao Programa de Integridade.
- Comissão de Apuração é composta por diretores executivos e estatutários, sendo responsável por: (i) avaliar situações de descumprimento do Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislações vigentes e promover a responsabilização de Colaboradores e Terceiros; e (ii) solucionar dúvidas relacionadas à aplicação do Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislações vigentes.

iii. Se a Companhia possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado:

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O Código de Ética e de Conduta da Companhia, se aplica a todos os administradores, colaboradores, terceiros e sociedades direta e indiretamente controladas pela Companhia.

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

A violação dos princípios contidos no Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislação vigente poderá sujeitar os colaboradores internos a sanções disciplinares, incluindo a rescisão do contrato de trabalho por justa causa ou, no caso de terceiros, a rescisão motivada do contrato com o consequente rompimento das relações comerciais. As medidas disciplinares estão previstas na Política de Gestão de Consequência.

• órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código de Ética e Conduta da Companhia foi aprovado pelo seu Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de março de 2023, podendo ser acessado no site de relações com investidores da Companhia ([Estatutos, Códigos e Políticas - Allos RI](#)) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b. canal de denúncia da Companhia, indicando, em caso positivo

A Companhia possui o Canal de Ética, como disposto acima, disponibilizado a todos os colaboradores, terceiros, lojistas, parceiros comerciais e fornecedores e que deve ser usado para comunicar à Companhia, de maneira segura e/ou anônima, condutas antiéticas e sobre potenciais violações, situações suspeitas ou sinal de alerta ao Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislação vigente. O canal é administrado pelo departamento de compliance da Companhia, onde todos os casos são devidamente analisados e levados a comissão de apuração, para deliberação da gestão da consequência relacionada ao tema.

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

A Companhia possui um Canal de Ética que é um dos mecanismos do Programa de Integridade. O departamento de compliance é responsável pela apuração das denúncias e pelo tratamento dos incidentes recebidos. O registro do incidente pode ser feito pelo telefone: 0800-591-8825 e pela internet, diretamente no endereço: www.canaldeetica.com.br/allos. O recebimento de denúncias é feito via empresa terceirizada e independente (Aliant), porém a apuração das denúncias é feita pelos departamentos de compliance e auditoria interna da Companhia.

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O Canal de Ética está disponível para todos os colaboradores, terceiros, lojistas, parceiros comerciais e fornecedores da Companhia.

iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

A Companhia está comprometida em não retaliar os denunciantes de incidentes reportados ao Canal de Ética. Conforme diretriz interna, em nenhuma circunstância haverá quebra de confidencialidade, intimidação nem retaliação ao denunciante. Caso isso ocorra será considerado uma violação do Código de Ética e de Conduta sendo passível de gestão de consequência. Além disso, o Canal de Ética é estruturado para garantir o sigilo absoluto, protegendo o anonimato do denunciante e preservando as informações para que uma apuração justa possa ocorrer. O Canal de Ética garante todas as condições para que um relato seja apurado com independência.

iv. órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias

O departamento de compliance é responsável pelo processo de apuração de denúncias. As denúncias são levadas para a comissão de apuração, composta por diretores executivos e estatutários da Companhia e tem como objetivo a disseminação da cultura ética e aplicação de gestão de consequência. Adicionalmente, cabe ressaltar, que a Companhia possui um fluxo com definição de filas distintas para tratamento de denúncias que envolvam colaboradores, departamento de compliance, auditoria interna, membros da Diretoria Executiva, Comissão de Apuração e CEO.

A Companhia dispõe de uma Comissão de Apuração, composta por diretores executivos e estatutários. Esse órgão é responsável por avaliar situações de descumprimento ao Código de Ética e de Conduta, políticas internas e legislação vigente, determinar a responsabilização do Colaborador Interno e terceiro, e solucionar qualquer dúvida relacionada à aplicação do Código de Ética e de Conduta e políticas internas da Companhia.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

A Companhia não teve casos confirmados nos últimos 3 exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a

administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.

Conforme detalhado na presente Seção 5, a Companhia adota mecanismos voltados para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, nos termos acima.

5.4 – Alterações Significativas

No último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta.

5.5 – Outras Informações relevantes

Todas as informações relevantes em relação a este item 5 foram divulgadas nos itens acima