



## COMUNICADO AO MERCADO

### ALLOS assina compromissos para desinvestimentos parciais de ativos

**Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023** – A **ALLOS S.A.** (“ALLOS” ou “Companhia”) (B3: ALOS3) vem comunicar aos seus acionistas e ao mercado em geral que, no dia 10 de novembro de 2023, foram celebrados Memorandos de Entendimento e Contrato de Compra e Venda de Quotas para desinvestimento parcial de suas participações no Shopping Estação e no Boulevard Shopping Bauru de 35% e 57%, respectivamente.

O valor total das operações é de R\$289,6 milhões, que correspondente ao *cap rate* de 8,5%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2023, e considerando a eficiência fiscal. Parte do ganho de capital gerado na transação será compensado através de prejuízo fiscal.

O valor de desinvestimento relacionado ao Shopping Estação é de R\$156,3 milhões e deverá ser recebido na data de superação das condições precedentes, da seguinte forma: 5% do valor em dinheiro; e o saldo remanescente, em dinheiro ou em cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário comprador.

O valor total de desinvestimento relacionado ao Boulevard Shopping Bauru é de R\$133,4 milhões, envolvendo duas transações:

- 1) A participação de 35% tem como contraparte o Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário. O valor total da operação será de R\$81,9 milhões, a ser recebido da seguinte forma: (i) R\$57,3 milhões em cotas de emissão do próprio fundo comprador, na data de superação das condições precedentes; e, (ii) R\$24,6 milhões, em dinheiro, em até seis meses contados a partir da superação das condições precedentes.
- 2) A participação de 22% tem como contraparte o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. O valor total da operação será de R\$51,5 milhões, a ser recebido em dinheiro, 50% na data de superação das condições precedentes e 50% em até seis meses contados a partir da superação das condições precedentes.

Ambas as transações envolvendo o Boulevard Shopping Bauru ainda podem gerar um ganho adicional para ALLOS, baseado no NOI do shopping para o ano de 2024 (Earn-out).

Os desinvestimentos reforçam a capacidade da ALLOS em realizar transações que gerem valor para o acionista, com a busca constante por oportunidades de otimizar a alocação de capital da Companhia.

A conclusão das transações está condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a estes tipos de transações, incluindo auditoria e aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

Para mais informações, contate a área de Relações com Investidores da ALLOS.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023

**Daniella de Souza Guanabara Santos**  
Diretora Financeira e de Relações com Investidores



## NOTICE TO THE MARKET

### ALLOS signs agreements for partial divestment of assets

**Rio de Janeiro, November 13<sup>th</sup>, 2023 – ALLOS S.A.** ("ALLOS" or "Company") (B3: ALOS3) hereby informs its shareholders and the market in general that, on November 10<sup>th</sup>, 2023, Memorandums of Understanding and a Purchase and Sale Agreements of Quotas were signed for the partial divestments of its stakes in Shopping Estação and Boulevard Shopping Bauru, of 35% and 57% respectively.

The total transaction amount is R\$289.6 million, corresponding to an 8.5% cap rate, based on the malls' estimated NOI for 2023 and considering tax efficiency. Fiscal loss will offset part of the capital gain generated in the transaction.

The divestment amount related to Shopping Estação is R\$156.3 million and should be received upon the fulfillment of the conditions precedent, as follows: 5% in cash; and the remaining balance in cash or quotas issued by the purchasing Real Estate Investment Fund.

The total divestment amount related to Boulevard Shopping Bauru is R\$133.4 million, involving two transactions:

- 1) The 35% stake has Genial Malls Real Estate Investment Fund as the counterparty. The total operation amount will be R\$81.9 million, to be received as follows: (i) R\$57.3 million in shares issued by the purchasing fund on the date of the fulfillment of the conditions precedent; and (ii) R\$24.6 million in cash, up to six months from the date of the fulfillment of the conditions precedent.
- 2) The 22% stake has Hedge Brasil Shopping Real Estate Investment Fund as the counterparty. The total operation amount will be R\$51.5 million, to be received in cash, 50% on the date of the fulfillment of the conditions precedent and 50% up to six months from the fulfillment of the conditions precedent.

Both transactions involving Boulevard Shopping Bauru can still generate an additional capital gain for ALLOS based on the mall's 2024 NOI (Earn-out).

The divestments reinforce ALLOS' ability to carry out transactions that create value for shareholders, with the continuous pursuit of opportunities to optimize the Company's capital allocation.

The completion of the transaction is subject to the fulfillment of conditions precedent that are usual for this type of transaction, including audit and approval by the Brazilian Antitrust Authority (CADE).

For more information, contact ALLOS' Investor Relations department.

Rio de Janeiro, November 13<sup>th</sup>, 2023

**Daniella de Souza Guanabara Santos**  
Chief Financial Officer and Investor Relations Officer