

**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
4T23**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

21 de março de 2024 – 5ª feira
14:00 (BRT) | 01:00 (US ET)

Webcast - [Clique aqui](#)

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

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Clara Costa

Analista de RI

Juliana Bedante

Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co
ri.allos.co

4T23

FFO CRESCE 16,3% NO ANO E ATINGE R\$1,2 BILHÃO

Rio de Janeiro, 20 de março de 2024 – A ALLOS S.A. (B3: ALOS3), a mais inovadora plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23). A Companhia, ao final do 4T23, detinha participação em 50 shopping centers, totalizando 2.141,4 mil m² de ABL Total e 1.340,4 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 10 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 303,2 mil m².

DESTAQUES DO 4T23

FFO FECHA O ANO EM R\$1,2 BILHÃO

Em seu primeiro ano de operação, após um processo de integração que correu como planejado, a ALLOS entregou excelência operacional e fortes resultados. A Companhia atingiu FFO de R\$432,6 milhões no 4T23 e R\$1.223,7 milhões no ano, crescimentos de 15,1% e 16,3% em relação a 2022, respectivamente. O FFO por ação cresceu 17,3% no trimestre e 18,5% no ano, beneficiado pelo programa de recompra de ações.

VENDAS CRESCEM 6,7%

A ALLOS atingiu R\$12,3 bilhões em vendas totais no 4T23, com crescimento de 6,7% YoY. As vendas das novas lojas cresceram 26,6% YoY, comprovando a eficácia no processo de qualificação de mix. No ano de 2023, as vendas totais alcançaram R\$39,8 bilhões, crescendo 8,0% em relação a 2022.

EBITDA AVANÇA 8,3%, MARGEM SOBE 217 BPS

O EBITDA atingiu R\$620,7 milhões, avanço de 8,3% YoY, com margem de 75,9%. Fruto da melhor performance operacional e das capturas de sinergias. No ano, o EBITDA cresceu 10,5%, sendo 5,6% em termos reais.

RECEITA CRESCE 5,2%

A receita totalizou R\$817,5 milhões, crescimento de 5,2% YoY. O resultado de estacionamento mais uma vez foi destaque, crescendo 20,5% YoY. Em 2023, a receita e o resultado de estacionamento expandiram 8,1% e 18,7%, respectivamente.

CAPTURA DE R\$81 MILHÕES EM SINERGIAS

Em 2023, a ALLOS capturou R\$80,6 milhões em sinergias, sendo R\$53,3 milhões em receitas e R\$27,3 milhões em custos e despesas, comprovando o sucesso no processo de integração e a aderência ao plano de captura.

SSR DE 5,0% E SSS DE 5,3%

A ALLOS apresentou sólida performance de aluguéis no trimestre, com SSR de 5,0%. O resultado foi impulsionado pela forte performance em vendas dos lojistas, com SSS de 5,3%, e contínua captura de sinergias.

RECOMPRA DE AÇÕES

Em paralelo aos desinvestimentos, a ALLOS anunciou um programa de recompra de ações de até 5% do seu capital, visando aumentar o retorno por ação. Até 29 de fevereiro de 2024, foram recompradas mais de R\$520 milhões em ações, cerca de 3,7% do capital da Companhia.

NOVOS GUIDANCES PARA 2024

ALLOS divulga seus novos *guidances* para o ano de 2024. São eles: (i) EBITDA entre R\$1,97 bilhão e R\$2,05 bilhões, crescimento de 6,5% no ponto central do *guidance*, versus 2023 proforma; (ii) Alavancagem entre 1,9x e 2,3x Dívida Líquida/EBITDA e (iii) Capex entre R\$450 milhões e R\$550 milhões.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na seção “Anexos”. As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações da Aliance Sonae Shopping Centers S.A. e Br Malls Participações S.A., como se as empresas já estivessem combinadas à época. As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 marcou a criação da ALLOS, a combinação de três legados de muito sucesso, que contam com mais de 50 anos de experiência no setor de shoppings centers. Mesmo com os enormes desafios de integração, chegamos ao fim deste primeiro ano muito satisfeitos com os resultados atingidos.

Com todo planejamento e uma visão estratégica clara, ao final dos primeiros 100 dias, conseguimos divulgar as estruturas das diretorias executivas, impulsionamos o processo de integração, alinhando práticas e processos com foco na operação e na continuidade do negócio. Estamos apenas no início da jornada de criação de valor dessa plataforma, que até um ano atrás simplesmente não existia no mercado brasileiro.

Nessa jornada, começamos a disseminação da nossa cultura e nossos valores, com efeitos muito positivos tanto no time quanto no mercado. Revisitamos e divulgamos também nossos pilares estratégicos, que refletem nossos objetivos e onde vamos sustentar os resultados e crescimento da Companhia.

Estamos muito satisfeitos com a dedicação do time ALLOS, que trabalhou motivado e incansavelmente. Não tivemos qualquer interrupção no nosso negócio, como mostram os resultados divulgados esse ano.

O sucesso do primeiro ano de integração da ALLOS é corroborado pelo robusto resultado de 2023. A Companhia alcançou sólidos indicadores financeiros e operacionais. A Receita Líquida atingiu R\$2,7 bilhões no ano, um avanço de 8% impulsionada pela performance de aluguéis e de resultado de estacionamento, ambos acima da inflação. No 4T23 a Receita líquida atingiu R\$818 milhões, crescimento de 5,2%.

Já o NOI e o EBITDA somaram em 2023, R\$2,4 e R\$2,0 bilhões, crescimentos de 8% e 11%, respectivamente. Ressaltamos que esse resultado afirmou nosso compromisso assumido na proposta final para a combinação de negócios que gerou a ALLOS. Considerando o resultado operacional, com captura de R\$81 milhões em sinergias de receitas, custos e despesas, e o trabalho realizado na gestão de passivos, o FFO da Companhia alcançou R\$1,2 bilhão, uma significativa expansão de 16% versus o ano de 2022, crescimento real de 11%. No 4T23, o EBITDA e FFO atingiram R\$621 milhões e R\$433 milhões, crescimentos de 8% e 15%, respectivamente. Destaque para a margem EBITDA, que fechou o trimestre em 76%, 217 bps a mais que o 4T22.

O ano de 2023 também foi muito desafiador para o varejo, e nós exploramos as oportunidades que surgiram nesse momento. Observamos um movimento de saída de âncoras tradicionais e, de forma rápida e eficaz, trouxemos novas operações, redesenhando os espaços de nossos shoppings e aprimorando a experiência do consumidor.

Ao mesmo tempo em que o mix de lojas foi complementado com segmentos de maior desejo do consumidor, agregamos também potencial de melhor produtividade para a ALLOS. No ano, a equipe de comercialização foi responsável pela assinatura de mais de 1.000 contratos, que representam 159 mil m² – um desempenho excepcional, de quase 4 contratos por dia útil.

Outro ponto de destaque para a performance da Companhia foi a quantidade de transações de M&A realizadas. Ao longo de apenas 4 meses foram fechadas 18 transações, correspondendo a 6 desinvestimentos totais e 4 parciais. As operações, envolvendo 8 diferentes compradores, somaram R\$1,8 bilhão, a um cap rate médio de 8,2%.

Em paralelo aos desinvestimentos anunciados, lançamos um programa de recompra, buscando aumentar o retorno aos acionistas. Desde o lançamento do programa, já investimos mais de R\$520 milhões em ações recompradas, o equivalente a cerca de 3,7% do capital da Companhia. Além disso pagamos R\$293 milhões em dividendo ao longo de 2023 e anunciamos um *guidance* de 50% do FFO de 2023 em dividendos para o ano de 2024.

Ao longo do ano passado, avançamos em diversas outras frentes: projetos de desenvolvimento imobiliário, ações de sustentabilidade, e o fortalecimento da experiência figital, proporcionadas pela evolução das iniciativas da ALLOSTech. Terminamos o ano com 2 milhões de consumidores individuais que aproveitaram algum tipo de benefício em nossos shoppings, capturando informações referentes a R\$3,5 bilhões de GMV.

Ao final de 2023, com um portfólio de 47 shoppings próprios, e 58 no total – entre próprios e administrados e considerando os desinvestimentos anunciados – estamos confiantes nos resultados que o ecossistema da ALLOS pode continuar entregando. No ano de 2023, os shoppings próprios e administrados da Companhia somaram R\$43 bilhões em vendas totais. Nós temos 13 ativos que vendem mais do que R\$1 bilhão ao ano, além de um shopping administrado também nesse patamar. Entre eles, vale destacar o Shopping Recife e Parque Dom Pedro que superaram R\$2 bilhões de vendas por ano, o que demonstra o potencial de nossos shoppings líderes em continuar entregando crescimentos compostos.

Para o ano de 2024, seguiremos motivados em continuar gerando valor para os acionistas e para a sociedade. Continuaremos no plano de integração da Companhia e captura de sinergias. No sentido de ser cada vez mais previsíveis, estamos divulgando o novo *guidance* 2024 de EBITDA, de R\$1,97 bilhão a R\$2,05 bilhões que corresponde a um crescimento de 6,5% no ponto central do *guidance*, em relação ao ano de 2023 proforma.

Time ALLOS

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS



PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 4T23

Principais Indicadores	4T23	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma	2023	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Financeiro						
Receita Líquida	763.072	709.978	7,5%	2.633.446	2.392.946	10,1%
NOI	703.531	637.142	10,4%	2.358.752	2.137.644	10,3%
Margem %	94,8%	93,7%	115 bps	92,7%	93,0%	-29 bps
EBITDA Ajustado	566.299	506.134	11,9%	1.941.141	1.712.031	13,4%
Margem %	74,2%	71,3%	292 bps	73,7%	71,5%	217 bps
Lucro Líquido	235.310	180.347	30,5%	3.386.957	644.761	n/a
Margem %	30,8%	25,4%	544 bps	n/a	26,9%	n/a
FFO	432.625	375.883	15,1%	1.223.660	1.052.543	16,3%
Margem %	52,9%	48,4%	453 bps	45,2%	42,0%	317 bps
FFO por ação	0,78	0,67	17,3%	2,21	1,87	18,5%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear						
Receita Líquida	817.496	776.780	5,2%	2.709.735	2.506.655	8,1%
NOI	757.955	703.944	7,7%	2.435.041	2.251.353	8,2%
Margem %	95,2%	94,2%	94 bps	92,9%	93,4%	-41 bps
EBITDA Ajustado	620.723	572.936	8,3%	2.017.431	1.825.740	10,5%
Margem %	75,9%	73,8%	217 bps	74,5%	72,8%	162 bps
Lucro Líquido	235.310	180.347	30,5%	3.386.957	644.761	n/a
Margem %	30,8%	25,4%	544 bps	n/a	26,9%	n/a
FFO	432.625	375.883	15,1%	1.223.660	1.052.543	16,3%
Margem %	52,9%	48,4%	453 bps	45,2%	42,0%	317 bps
FFO por ação	0,78	0,67	17,3%	2,21	1,87	18,5%
SSR (% aluguel mesmas lojas)	5,0%	n/a	n/a	7,7%	n/a	n/a
Principais Indicadores	4T23	4T22	4T23/4T22 Δ%	2023	2022	2023 / 2022 Δ%
Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)						
Desempenho Operacional						
Vendas Totais @ 100% (R\$ mil)	12.338.046	11.558.977	6,7%	39.844.874	36.907.442	8,0%
Vendas totais @share (R\$ mil)	8.183.558	7.778.705	5,2%	26.569.923	24.814.785	7,1%
Vendas totais @ Proforma (R\$ mil)	8.183.558	7.664.401	6,8%	26.569.923	24.557.062	8,2%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	2.209	2.066	6,9%	1.790	1.670	7,2%
SSS (% vendas mesmas lojas)	5,3%	9,2%	n/a	5,7%	n/a	n/a
Custo de Ocupação (% vendas)	10,0%	10,2%	-22 bps	10,7%	10,8%	-5 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	-1,7%	-1,3%	-48 bps	1,6%	1,6%	5 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,3%	97,3%	-100 bps	96,3%	97,3%	-100 bps
ABL Total Final (m²)	1.995.983	2.072.526	-3,7%	1.995.983	2.072.526	-3,7%
ABL Própria Final (m²)	1.305.409	1.399.801	-6,7%	1.305.409	1.399.801	-6,7%

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

DESEMPENHO FINANCEIRO

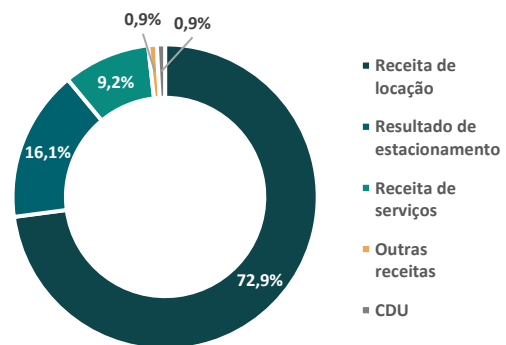
RECEITAS

No quarto trimestre de 2023, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$817,5 milhões, crescimento de 5,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. No ano de 2023, a receita líquida atingiu R\$2.709,7 milhões, um incremento de 8,1%, que representa 3,3% de crescimento real. Os destaques tanto do 4T23 quanto do ano de 2023 foram a performance de estacionamento e de locação, que registraram crescimentos consistentes.

A receita de locação atingiu R\$639,7 milhões, um aumento de 3,5% versus o 4T22. A variação positiva é explicada pela contínua qualificação de mix, processo de satelitização de áreas retomadas em conjunto com o crescimento de vendas. No ano, a receita de locação foi de R\$2,1 bilhões, um aumento de 6,9% em relação a 2022.

O resultado de estacionamento somou R\$141,0 milhões no 4T23 e R\$461,4 milhões em 2023, com significativas expansões de 20,5% e 18,7%, respectivamente, comparadas aos mesmos períodos em 2022. O desempenho positivo deriva principalmente do reajuste de tarifas.

Composição da Receita Líquida

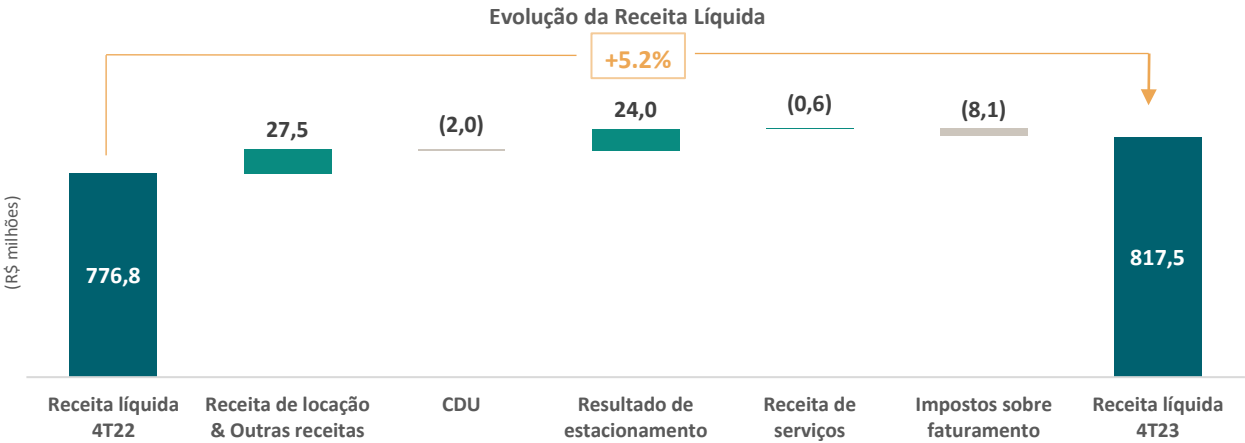


Receitas por Natureza	4T23	4T22	4T23 / 4T22 Δ%	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	639.661	635.429	0,7%	618.229	3,5%
CDU	7.628	9.784	-22,0%	9.661	-21,0%
Resultado de estacionamento	141.009	121.789	15,8%	117.055	20,5%
Outras receitas ¹	7.995	1.716	n/a	1.962	n/a
Receita de serviços	81.009	82.414	-1,7%	81.588	-0,7%
Ajuste aluguel linear	(54.425)	(69.347)	-21,5%	(66.802)	-18,5%
Impostos sobre faturamento	(59.805)	(53.032)	12,8%	(51.715)	15,6%
Receita Líquida	763.072	728.753	4,7%	709.978	7,5%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	817.496	798.100	2,4%	776.780	5,2%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	2.112.000	2.057.016	2,7%	1.976.270	6,9%
CDU	25.406	37.089	-31,5%	38.866	-34,6%
Resultado de estacionamento	461.366	409.524	12,7%	388.837	18,7%
Outras receitas ¹	28.789	10.108	n/a	7.611	n/a
Receita de serviços	280.048	270.826	3,4%	269.042	4,1%
Ajuste aluguel linear	(76.290)	(117.119)	-34,9%	(113.709)	-32,9%
Impostos sobre faturamento	(197.874)	(180.846)	9,4%	(173.972)	13,7%
Receita Líquida	2.633.446	2.486.598	5,9%	2.392.946	10,1%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	2.709.735	2.603.717	4,1%	2.506.655	8,1%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios



Em fevereiro de 2024, a ALLOS foi contratada para administrar o Shopping Rio Design Leblon, no Rio de Janeiro, e implementar um projeto de redesenvolvimento multiuso no ativo. Além do uso atual voltado para o varejo e gastronomia, serão adicionados escritórios corporativos de alto padrão que potencializarão a produtividade do empreendimento. Maiores detalhes do projeto serão divulgados ao longo de 2024. A companhia está atualmente em processo de transição com o gestor anterior, e deverá assumir a administração do ativo a partir de Junho, 2024.

RECEITA DE LOCAÇÃO

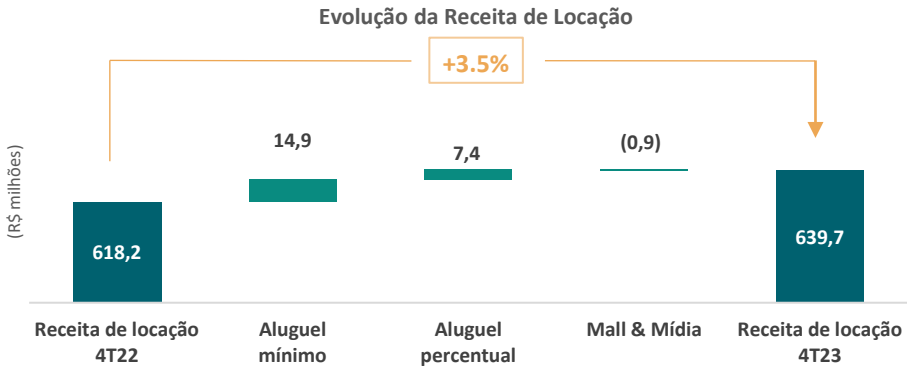
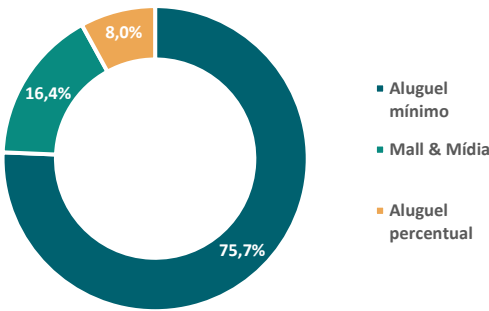
No 4T23, a receita de locação foi de R\$639,7 milhões, um crescimento de 3,5% comparado ao 4T22. No ano os aluguéis somaram R\$2.112,0 milhões, avanço de 6,9% em relação a 2022. A qualificação de mix, satelitização de áreas retomadas e a performance em vendas foram os grandes impulsionadores desse resultado.

No ano de 2023, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$1.667,0 milhões, um aumento de 6,0% versus 2022. Adicionalmente, o aluguel percentual totalizou R\$129,7 milhões no ano e alcançou um crescimento 14,5%, viabilizado pelo excelente desempenho de vendas das lojas durante o ano.

Ao final do ano de 2023, a performance de Mall&Mídia expandiu 8,5% em relação ao ano anterior, impulsionado pelo desempenho de aluguéis de quiosques. No 4T23, a base de comparação foi afetada por um contrato pontual registrado no mês de dezembro de 2022.

O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR), líquido de descontos, apresentou crescimento de 5,0% em comparação ao 4T22. Ao final de 2023, o SSR foi de 7,7%.

Composição da Receita de Locação



NOI

No 4T23, o NOI da ALLOS totalizou R\$758,0 milhões. Um crescimento de 7,7% versus o 4T22, com margem NOI de 95,2%, 94bps acima do mesmo período de 2022, reflexo da performance de aluguéis e estacionamento, aliados à redução no nível de provisionamento em função da queda de inadimplência. No ano de 2023, o NOI atingiu R\$2.435,0 milhões, um avanço de 8,2% em comparação ao ano de 2022.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS



NOI	4T23	4T22	4T23 / 4T22 Δ%	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	639.661	635.429	0,7%	618.229	3,5%
Ajuste aluguel linear	(54.425)	(69.347)	-21,5%	(66.802)	-18,5%
CDU	7.628	9.784	-22,0%	9.661	-21,0%
Outras receitas	7.995	1.716	n/a	1.962	n/a
Resultado de estacionamento	141.009	121.789	15,8%	117.055	20,5%
Resultado Operacional	741.868	699.371	6,1%	680.104	9,1%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(35.924)	(34.552)	4,0%	(33.299)	7,9%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(2.414)	(9.463)	-74,5%	(9.664)	-75,0%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	757.955	724.703	4,6%	703.944	7,7%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	95,2%	94,3%	91 bps	94,2%	94 bps
NOI	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receita de locação	2.112.000	2.057.016	2,7%	1.976.270	6,9%
Ajuste aluguel linear	(76.290)	(117.119)	-34,9%	(113.709)	-32,9%
CDU	25.406	37.089	-31,5%	38.866	-34,6%
Outras receitas	20.997	9.050	132,0%	7.611	n/a
Resultado de estacionamento	461.366	409.524	12,7%	388.837	18,7%
Resultado Operacional	2.543.480	2.395.560	6,2%	2.297.875	10,7%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(138.921)	(145.320)	-4,4%	(130.691)	6,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(45.807)	(32.017)	43,1%	(29.540)	55,1%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.435.041	2.335.343	4,3%	2.251.353	8,2%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,9%	92,9%	1 bps	93,4%	-41 bps

EBITDA AJUSTADO

No 4T23, o EBITDA alcançou R\$620,7 milhões, com margem de 75,9%. O indicador apresentou crescimento 8,3%, e expressivo aumento de margem de 217 bps em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado pode ser explicado, principalmente, pela performance operacional em receitas e pelo menor nível de provisionamento em função da queda em inadimplência. Em 2023, a ALLOS entregou resultado acima do topo do *guidance* de EBITDA registrando R\$2.017,4 milhões, um aumento de 10,5% em relação a 2022, além de atingir margem EBITDA de 74,5%, um aumento de 162 bps em relação ao ano anterior.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) foram impactadas pelo alinhamento do modelo de remuneração dos colaboradores da ALLOS, que gerou uma maior concentração de provisão para remuneração variável no quarto trimestre do ano, além do ajuste de salários referentes a agosto e setembro de 2023.

EBITDA	4T23	4T22	4T23 / 4T22 Δ%	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	757.955	724.703	4,6%	703.944	7,7%
(-) Impostos sobre faturamento	(59.805)	(53.032)	12,8%	(51.715)	15,6%
(+) Receita líquida de serviços	62.696	64.837	-3,3%	64.012	-2,1%
(+) Incorporação imobiliária	-	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(1.356)	(11.606)	-88,3%	(11.606)	-88,3%
(-) Incentivo de longo prazo	(4.763)	(8.082)	-41,1%	(8.082)	-41,1%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(134.004)	(123.617)	8,4%	(123.617)	8,4%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	620.723	593.204	4,6%	572.936	8,3%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	75,9%	74,3%	160 bps	73,8%	217 bps
EBITDA	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	2.435.041	2.335.343	4,3%	2.251.353	8,2%
(-) Impostos sobre faturamento	(197.874)	(180.846)	9,4%	(173.972)	13,7%
(+) Receita líquida de serviços	215.924	203.593	6,1%	201.781	7,0%
(+) Incorporação imobiliária	7.792	1.057	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(2.089)	(13.035)	-84,0%	(11.855)	-82,4%
(-) Incentivo de longo prazo	(17.541)	(36.707)	-52,2%	(36.707)	-52,2%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(423.823)	(404.860)	4,7%	(404.860)	4,7%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	2.017.431	1.904.546	5,9%	1.825.740	10,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	74,5%	73,1%	130 bps	72,8%	162 bps

DESTAQUES

Mensagem da Administração

Principais Indicadores

Desempenho Financeiro

Desempenho Operacional

Sustentabilidade

Transformação Digital

Helloo

M&A e Desenvolvimento

Anexos

O montante a maior de SG&A registrado no 4T23 foi de R\$18,5 milhões, que são referentes aos primeiros três trimestres do ano. Considerando o valor distribuído em cada trimestre, o SG&A de 2023 seria conforme a tabela a seguir. O SG&A do 4T23 harmonizado atingiu R\$115,5 milhões, uma queda nominal de 6,6% em relação ao 4T22.

R\$milhões	1T23	2T23	3T23	4T23	2023
Despesas com vendas, gerais e administrativas Harmonizadas	(104,8)	(101,3)	(102,3)	(115,5)	(423,8)

RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

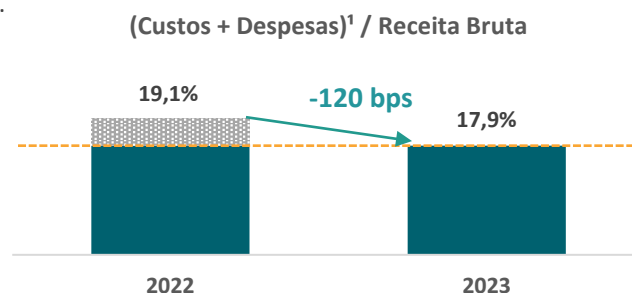
No 4T23, a linha de “Outras receitas/despesas operacionais” totalizou R\$106,6 milhões. O resultado pode ser explicado, majoritariamente, por:

- i) Ajuste não caixa, em função da conclusão do laudo que fundamentou o ganho relacionado à combinação de negócios;
- ii) Despesas relacionadas à combinação de negócios atreladas ao plano de retenção de talentos;
- iii) Plano de alinhamento e retenção de longo prazo em função da combinação de negócios para diretores executivos que não tiveram aceleração dos programas de Incentivo de longo prazo. O programa que foi outorgado em 8 de dezembro de 2023, engloba 0,5% das ações emitidas pela ALLOS, possui 9 anos de duração, dividido em 7 tranches, sendo 15% nos 6 primeiros anos e 10% no último ano. Com exceção da primeira, cada tranche possui 2 anos de *lock-up* além do *vesting*. Este programa gera uma despesa não caixa e utilizará as ações referentes ao programa de recompra de ações anterior ao programa em aberto. Caso o executivo deixe a Companhia durante esse período, as ações não vestidas serão devolvidas.
- iv) Ganho na alienação de ativos;
- v) Constituição de provisão para contingências;
- vi) Distrato de contrato com parceiro de mídia, devido à migração do modelo de operações de mídia do legado Aliansce Sonae para o modelo Helloo. A alteração deverá se converter em maiores receitas nessa linha de negócio.

Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	4T23	2023
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais)</i>		
Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(1.356)	(2.089)
Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes	(105.256)	4.197.441
Ganho relacionado à combinação de negócios	(232.393)	4.247.188
Despesas relacionadas da combinação de negócios	(8.097)	(67.394)
Incentivo de longo prazo em função da combinação de negócios	(21.674)	(21.674)
Despesas com reestruturação societária em subsidiária	-	(2.697)
Efeito líquido na alienação de ativos	183.743	67.313
Provisão (reversão) contingências	(23.223)	(14.608)
Distrato de contrato com parceiro de mídia	(5.392)	(5.392)
Outros resultados não recorrentes	1.779	(5.296)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(106.611)	4.195.352

CAPTURA DE SINERGIAS OPERACIONAIS

A combinação de negócios que originou a ALLOS possui potencial de geração de R\$210 milhões em sinergias anuais, a serem capturadas até o final do ano de 2028. Ao final de 2023, R\$80,6 milhões já haviam sido capturados, dos quais R\$53,3 milhões em receitas e R\$27,3 milhões em custos e despesas. Vale destacar a diluição observada em custos e despesas sobre a receita bruta da Companhia, que atingiu 17,9% em 2023, em comparação a 19,1% em 2022, um ganho de 120 bps.



¹Despesas com vendas, Administrativas e gerais + Incentivo de longo prazo baseado em ações + Custos dos serviços prestados



GUIDANCE EBITDA 2024

No sentido de ser cada vez mais previsíveis, a ALLOS divulgou seu novo Guidance de EBITDA para 2024, de R\$1,97 bilhão a R\$2,05 bilhões, que corresponde a um crescimento de 6,5% no ponto central do guidance em relação a 2023 proforma, que considera uma redução de aproximadamente R\$160 milhões no resultado operacional em função dos desinvestimentos realizados no ano.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T23, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$66,9 milhões. A redução se dá, principalmente, pela menor posição de caixa no 4T23 quando comparada ao 4T22. Já as despesas financeiras totalizaram R\$199,4 milhões no 4T23, uma redução de 21,1% em comparação ao 4T22 obtida, principalmente, pelas ações de gestão de passivos realizadas pela ALLOS.

Resultado Financeiro	4T23	4T22	4T23 / 4T22 Δ%	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	66.946	90.982	-26,4%	90.982	-26,4%
Receita Financeira	75.056	108.217	-30,6%	108.217	-30,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(8.110)	(17.234)	-52,9%	(17.234)	-52,9%
Despesas Financeiras	(199.386)	(252.664)	-21,1%	(252.664)	-21,1%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(173.967)	(201.799)	-13,8%	(201.799)	-13,8%
Custo de Estruturação	(5.538)	(25.314)	-78,1%	(25.314)	-78,1%
Outras Despesas Financeiras	(19.881)	(25.551)	-22,2%	(25.551)	-22,2%
SWAP (Valor Justo)	5.417	(10.030)	n/a	(10.030)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(127.023)	(171.712)	-26,0%	(171.712)	-26,0%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	15.358	(33.663)	n/a	(33.663)	n/a
Resultado Financeiro	(111.665)	(205.375)	-45,6%	(205.375)	-45,6%

Resultado Financeiro	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
Receitas Financeiras	271.039	335.196	-19,1%	335.196	-19,1%
Receita Financeira	299.656	368.009	-18,6%	368.009	-18,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(28.617)	(32.813)	-12,8%	(32.813)	-12,8%
Despesas Financeiras	(837.048)	(924.615)	-9,5%	(924.616)	-9,5%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(743.788)	(803.561)	-7,4%	(803.562)	-7,4%
Custo de Estruturação	(21.381)	(46.566)	-54,1%	(46.566)	-54,1%
Outras Despesas Financeiras	(71.880)	(74.489)	-3,5%	(74.489)	-3,5%
SWAP (Valor Justo)	6.977	(25.227)	n/a	(25.227)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(559.033)	(614.646)	-9,0%	(614.647)	-9,0%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	44.334	(40.156)	n/a	(40.156)	n/a
Resultado Financeiro	(514.699)	(654.802)	-21,4%	(654.803)	-21,4%

FFO

No 4T23, o FFO atingiu R\$432,6 milhões, superando em 15,1% o mesmo período no ano anterior. A variação positiva do indicador é explicada pela forte performance operacional e pelo melhor resultado financeiro, impulsionado pelas ações de gestão de passivos e maior eficiência fiscal. No ano de 2023, o FFO atingiu patamar significativo de R\$1.223,7 milhões, expandindo 16,3% versus 2022.

Funds from Operations - FFO	4T23	4T22	4T23 / 4T22 Δ%	4T22 Proforma	4T23 / 4T22 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
EBITDA Ajustado	566.299	523.857	8,1%	506.134	11,9%
(+) Receitas financeiras	66.946	90.982	-26,4%	90.982	-26,4%
(-) Despesas financeiras	(199.386)	(252.665)	-21,1%	(252.665)	-21,1%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(55.658)	(35.371)	57,4%	(35.371)	57,4%
(+) Ajuste aluguel linear	54.425	69.347	-21,5%	66.802	-18,5%
(=) FFO	432.625	396.150	9,2%	375.883	15,1%
Margem FFO %	52,9%	49,6%	328 bps	48,4%	453 bps

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

Funds from Operations - FFO	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Informações Financeiras Gerenciais					
EBITDA Ajustado	1.941.141	1.787.427	8,6%	1.712.031	13,4%
(+) Receitas financeiras	271.039	335.196	-19,1%	335.195	-19,1%
(-) Despesas financeiras	(837.048)	(924.615)	-9,5%	(924.615)	-9,5%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(227.761)	(183.778)	23,9%	(183.778)	23,9%
(+) Ajuste aluguel linear	76.290	117.119	-34,9%	113.709	-32,9%
(=) FFO	1.223.660	1.131.349	8,2%	1.052.543	16,3%
Margem FFO %	45,2%	43,5%	171 bps	42,0%	317 bps

RETORNO AO ACIONISTA

Ratificando o *guidance* público de dividendos, será incluída na proposta da administração para a AGO de 30 de abril de 2024 a distribuição de 50% do FFO registrado no ano, o que equivale a R\$611,9 milhões. Adicionando o volume total de recompra até o final de fevereiro de 2024, o retorno total ao acionista somou R\$1,1 bilhão, representando 93% do AFFO da ALLOS em 2023.

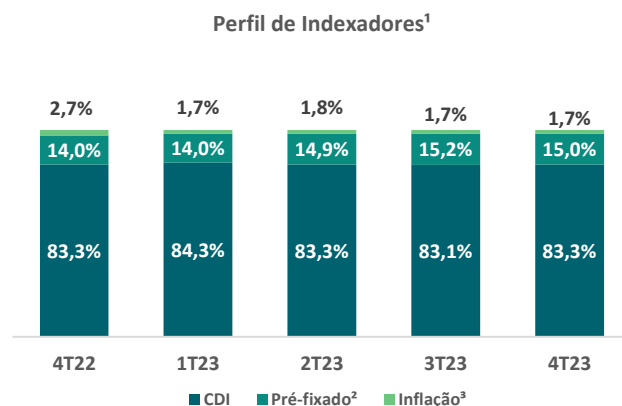
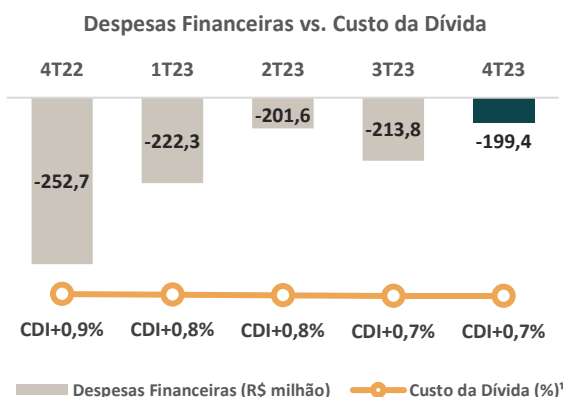
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 13,9% no 4T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,7%. O patamar alcançado decorre, principalmente, das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 4T23, a relação Dívida Líquida/EBITDA da Companhia foi de 2,0x, um pouco abaixo do *guidance*, em função do recebimento de recursos provenientes dos desinvestimentos concluídos ao final de 2023. No 4T23 foram renegociadas duas dívidas: (i) CCB Itaú com saldo devedor em dezembro de 2023 de R\$316,1 milhões, que teve seu vencimento alongado de outubro de 2025 para outubro de 2026, e alteração da taxa de CDI+2,23% a.a. para CDI+1,3% a.a. e (ii) CRI Itaú BBA com saldo devedor em dezembro de 2023 de R\$576,7 milhões, que teve seu vencimento alongado de outubro de 2023 para março de 2025.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	636.456	5.042.475	5.678.931
Obrigação para compra de ativos	423.722	29.294	453.017
Instrumentos financeiros derivativos	-	47.214	47.214
Dívida Bruta	1.060.179	5.118.983	6.179.162
Caixa e aplicações financeiras	(2.098.196)	(188.522)	(2.286.717)
Dívida Líquida	(1.038.017)	4.930.462	3.892.445

A exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI foi de 83,3% ao final de 2023.

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

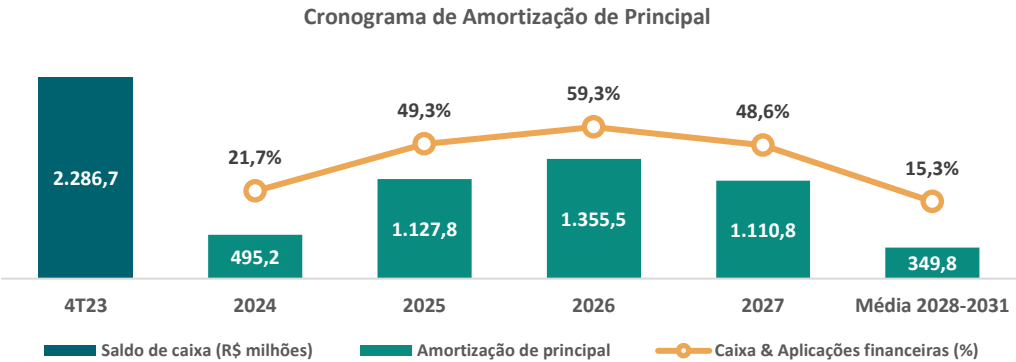


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.



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



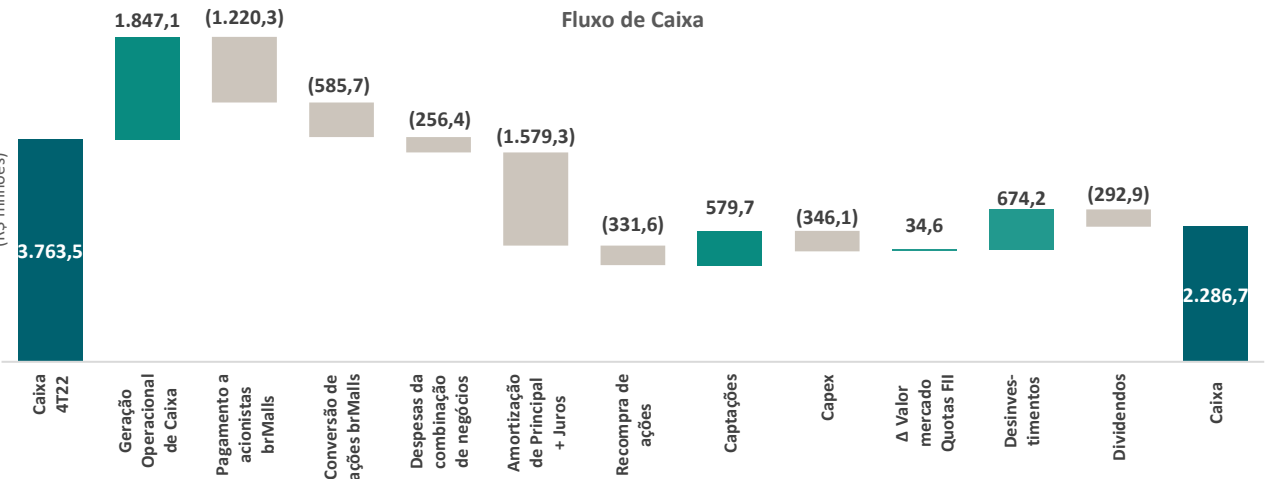
CAPEX

No quarto trimestre de 2023, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$112,6 milhões, investidos em manutenção e revitalização de seus shoppings e projetos de inovação e implementação de softwares. Ao longo do ano de 2023, o CAPEX realizado foi de R\$350,1 milhões. A ALLOS fechou o ano com o CAPEX realizado abaixo do *guidance* de R\$400 milhões a R\$480 milhões em função, principalmente, da postergação de projetos de expansão, anteriormente previstos para 2023.

Capex Realizado	4T23	2023
Informações Financeiras Gerenciais		
Manutenção	23.298	62.485
Revitalização	25.801	99.854
Expansões & Terrenos	2.657	16.320
Outros	28.267	61.385
Imobilizado & Intangível	32.602	110.027
Total	112.625	350.071

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$1.847,1 milhões em 2023, o que representa uma conversão de EBITDA em caixa de 92%. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte: i) pelo pagamento da parcela caixa da combinação de negócios da ALLOS; ii) pela conversão das ações de brMalls detidas pela Aliansce Sonae; iii) pelo pagamento de despesas relacionadas à combinação de negócios; iv) pelas amortizações de principal e juros de financiamentos; v) pelas captações de recursos; vi) pelo pagamento de dividendos; (vii) recompras de ações; (viii) recebimentos pelos desinvestimentos; (ix) outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo da Companhia.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No quarto trimestre de 2023, as vendas totais continuaram em trajetória crescente, atingindo R\$12,3 bilhões. Um aumento de 6,7% em relação ao 4T22.

No ano de 2023, a ALLOS atingiu R\$39,8 bilhões, um crescimento de 8,0% em relação a 2022. Vale destacar que 13 shoppings do portfólio venderam mais de R\$1 bilhão e o Parque Dom Pedro e o Shopping Recife superaram a importante marca de R\$2 bilhões em vendas no ano, o que demonstra a força e relevância da ALLOS. Além disso, as vendas /m² alcançaram R\$2,2 mil no 4T23 e R\$1,8 mil em 2023, avanços de 6,9% e 7,2% em relação ao mesmo período de 2022, respectivamente.



Catuaí Shopping Londrina

Os segmentos destaques de crescimento em vendas no 4T23 em relação ao 4T22 foram: (i) Acessórios, +14,9%; (ii) Alimentação fast food, +10,5%; (iii) Restaurantes, +10,2%; (iv) Conveniência e serviços, +8,6%; (v) Roupas e calçados, +6,9%.

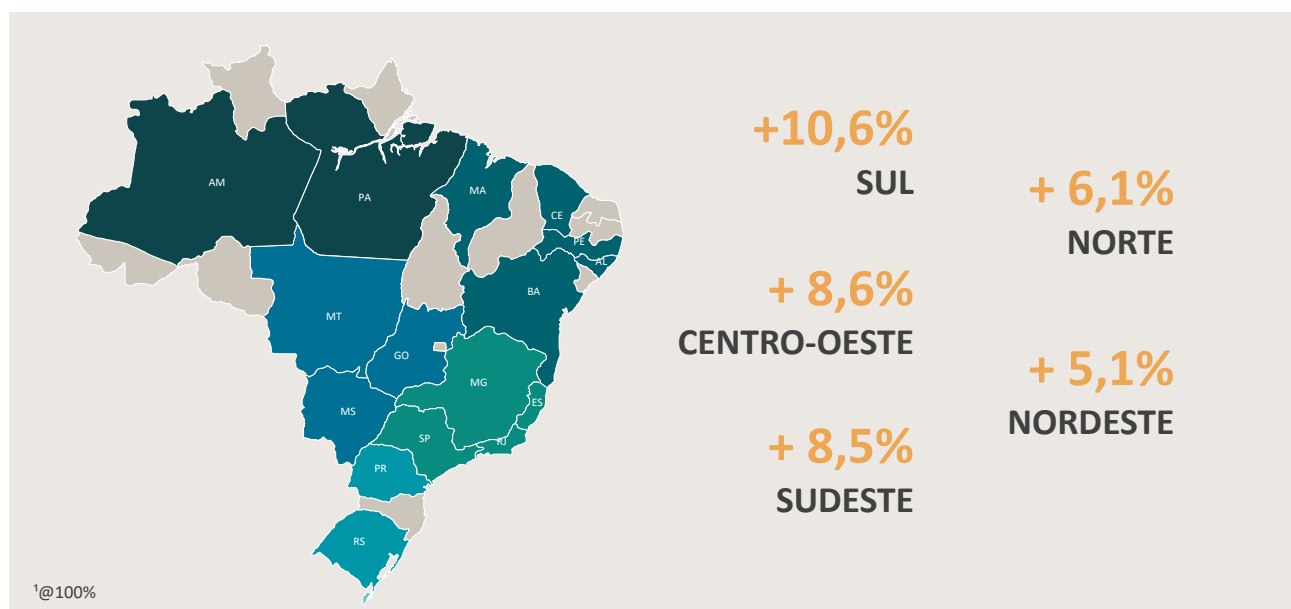
No 4T23, shoppings de diversas regiões apresentaram expansões de dois dígitos, ressaltando a força do portfólio da ALLOS em escala nacional, conforme os exemplos: Shopping Catuaí Londrina (+14,1%), Shopping Independência (+13,1%), Shopping Leblon (+12,6%) e Center Shopping Uberlândia (11,4%).

O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) por sua vez, reportou aumento de 5,3% no 4T23. Mais uma vez, o crescimento das vendas totais superou o crescimento em SSS, refletindo o sucesso da equipe comercial e estratégia de qualificação de mix. No ano, o SSS foi de 5,7%.

DESEMPENHO POR REGIÃO¹

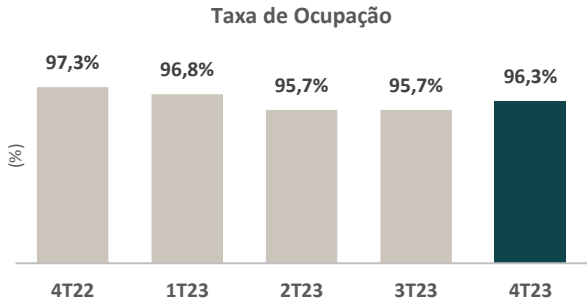
Em mais um trimestre, os shoppings localizados na região Sul se destacaram com crescimento de 10,6% em vendas totais comparado ao mesmo período em 2022. Além disso, as regiões do Sudeste e do Centro-Oeste apresentaram significativo crescimento, na ordem de 8,5% e 8,6%, respectivamente.

O crescimento de vendas do ano de 2023 por região está ilustrado abaixo:



TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação foi de 96,3% ao final do quarto trimestre de 2023, sendo acelerada pela alta demanda dos lojistas por espaços comerciais em nossos shoppings. O crescimento de 60 bps, comparado ao 3T23, ilustra a força do portfólio em atrair lojistas de destaque, qualificando o mix e entregando uma melhor experiência para os consumidores.



No 4T23, um total de 261 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Companhia, representando uma ABL adicionada de 52,2 mil m². Considerando os shoppings de terceiros administrados, 310 novas operações foram comercializadas, equivalentes à 60,4 mil m². No ano, foram assinados 1.098 novos contratos, totalizando 159,2 mil m² de ABL. Esse montante equivale a uma média de mais de 4 contratos por dia útil.

Entre os destaques de contratos recém assinados estão a Sephora no Center Shopping Uberlândia, Boulevard Shopping Belém e Catuaí Shopping Londrina; a Adidas, no Parque Dom Pedro e o restaurante Coco Bambu no Amazonas Shopping, Carioca Shopping e Passeio das Águas Shopping.

Em relação às inaugurações do trimestre, vale destacar a nativa digital NV no Estação Cuiabá; restaurante Camarada Camarão no Mooca Plaza Shopping e a loja Vans no Shopping Tamboré.



ESTUDO DE CASO: OPORTUNIDADES EM GRANDES ÁREAS

Ao longo de 2023, observamos a oportunidade estratégica da ALLOS ao transformar grandes áreas que estavam passando por estresse financeiro em novas operações satélites. A reposição de pontos estratégicos permitiu não apenas a intensificação no processo de qualificação de mix, mas também promoveu a otimização dos espaços, aprimorando a experiência do consumidor nos shoppings da Companhia.

No Shopping Del Rey, localizado na cidade de Belo Horizonte, a loja de casa e decoração Tok&Stok ocupava uma área de 640m² e passou por um processo de ressignificação do espaço através da satelitização com a inauguração de três marcas relevantes de vestuário: Farm, Hering e Reserva. Essa mudança resultou em um incremento de 184% na receita de aluguel para a mesma área.

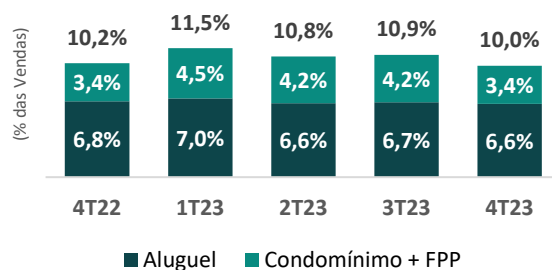


DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
SUSTENTABILIDADE
TRANSFORMAÇÃO DIGITAL
HELLOO
M&A E DESENVOLVIMENTO
ANEXOS

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 4T23, o custo de ocupação¹ foi de 10,0%, 226 bps abaixo do registrado no 4T22. As despesas de aluguel representaram 6,6%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 3,4% do custo total. O saudável nível do custo de ocupação dos lojistas resultou em uma inadimplência líquida negativa de 1,7%.

Composição do Custo de Ocupação

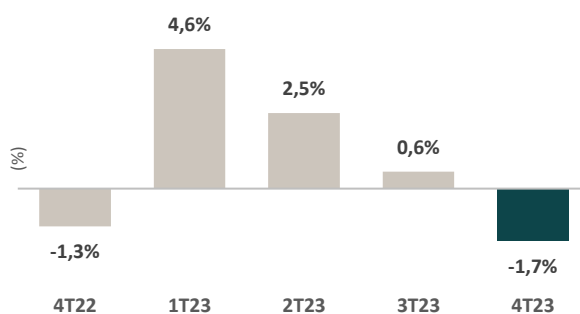


¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No quarto trimestre de 2023, a inadimplência líquida foi de -1,7%, 40 bps menor que o 4T22. O indicador reflete uma importante melhora na saúde financeira dos lojistas ao longo do ano, já refletida no menor nível de provisionamento do 4T23.

Inadimplência Líquida



SUSTENTABILIDADE

O compromisso da ALLOS com a sustentabilidade permeia uma série de iniciativas e projetos perenes, conduzidos pelos shoppings da Companhia, apoiando causas sociais e o desenvolvimento local. Seguem abaixo campanhas, realizações e conquistas recentes de destaque.

ISE B3 ICO2 B3

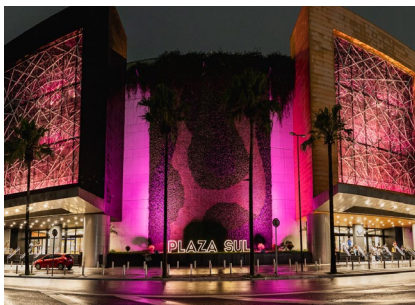


ALLOS é selecionada para a 19ª carteira do ISE e ICO2, da B3 EM FOCO

Ao longo de 2024, a ALLOS continuará fazendo do índice de sustentabilidade da bolsa de valores, o ISE B3 e fará parte do índice ICO2 B3. A 19ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial reúne as companhias reconhecidas por suas práticas de governança corporativa e responsabilidade socioambiental. Já o Índice Carbono Eficiente inclui companhias listadas entre as ações mais líquidas da bolsa e que estão comprometidas com a transparência de suas emissões, antecipando a visão de como estão se preparando para uma economia de baixo carbono.

Selo Ouro - GHG Protocol

As mudanças climáticas estão no centro das atenções de governos, organizações e toda a sociedade, e a ALLOS está comprometida a mitigá-las, contribuindo para o equilíbrio ambiental. Esse compromisso foi reconhecido com o “Selo Ouro” do Programa Brasileiro GHG Protocol pelo alcance do mais alto nível de qualificação no inventário e registro público de emissões de gases de efeito estufa nas atividades da Companhia. A ALLOS conta com um inventário que mapeia emissões de todos os shoppings e escritórios, abrangendo os escopos 1, 2 e 3, além de ser auditado por uma organização externa e divulgado publicamente.



OUTUBRO ROSA

Fachadas iluminadas de rosa, exposições e bate-papo com especialistas. Essas foram iniciativas dos shoppings da ALLOS no Outubro Rosa, para conscientizar o público sobre a importância do diagnóstico precoce do câncer de mama. O Parque Dom Pedro recebeu a Carreta do Hospital de Amor para realizar mamografias gratuitamente e, o Bangu Shopping, junto com o Instituto Nacional de Câncer (INCA), promoveu uma exposição sobre a história da doença e arrecadou mantimentos para pacientes atendidas pelo instituto.

REAÇÃO BOLSAS EVENTO DE FINAL DE ANO

Uma grande festa no Complexo Esportivo da Rocinha reuniu os alunos apoiados pelo projeto Reação Bolsas, do parceiro Instituto Reação. O projeto atende 250 jovens, promovendo seu desenvolvimento e inclusão social por meio do esporte e da educação, e é uma das iniciativas que a ALLOS se orgulha de patrocinar! Além de celebrar as conquistas de 2023, o evento homenageou alunos e voluntários que se destacaram neste ano.



CONTRATO SOLIDÁRIO

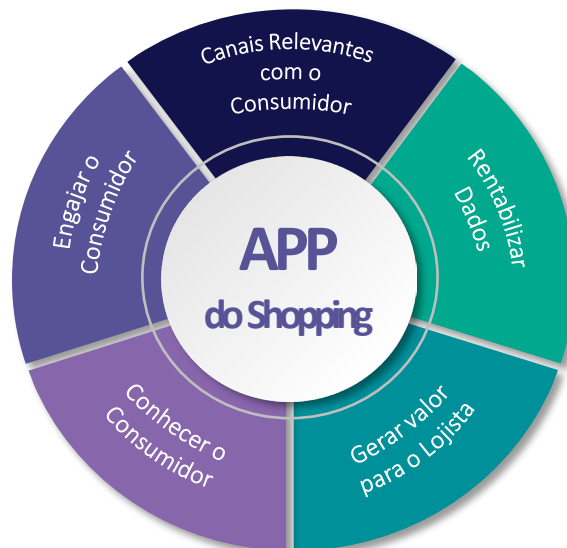
Ao longo de 2023, a ALLOS assumiu o compromisso de doar uma cesta básica a cada contrato comercial assinado. O objetivo do projeto foi celebrar o sucesso dos resultados do time comercial em uma ação social em prol das comunidades onde os shoppings da companhia estão inseridos.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

ALLOSTECH

Ecosistema completo para maior engajamento dos consumidores e lojistas

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 digitais, através da (i) criação de canais relevantes com o consumidor, (ii) geração de valor para o lojista, (iii) conhecimento do consumidor, e (iv) engajamento do consumidor e (v) rentabilização dos dados.



Criando um canal relevante, conhecendo e engajando o consumidor

Ao final de 2023, foi atingida a importante marca de 2 milhões de consumidores individuais que aproveitaram algum tipo de benefício oferecido pelos shoppings da ALLOS. No total, foram R\$3,5 bilhões em vendas reconhecidas através de ofertas de benefícios.

Dentro do ecossistema de tecnologia oferecido pela ALLOS, 8 shoppings do portfólio oferecem o programa de Loyalty. Através do programa, 31% das vendas dos shoppings participantes foram reconhecidas no 4T23. O total de vendas mapeadas cresceu 26% em relação a 2022, considerando os shoppings que aderiram ao programa no período.

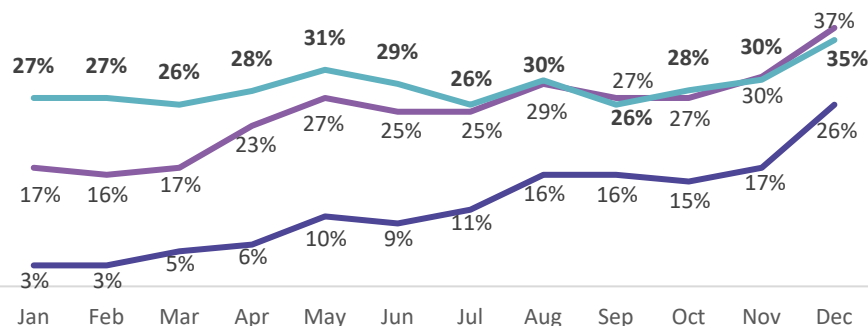
Com o aumento de dados capturados, foi possível obter informações relevantes sobre os "consumidores engajados" - clientes com recorrência de compra em quatro ou mais meses no período de seis meses. Este grupo cadastrou, em média, mais de 6 notas fiscais ao mês e, no 4T23, representou 20% das vendas totais dos shoppings com o programa.

Os membros do programa apresentaram também uma frequência mensal 60% superior aos não membros no ano de 2023 - reforçando a percepção de valor dos consumidores sobre os benefícios oferecidos e o potencial de vendas incrementais. Em 2023, foram resgatados mais de 1.500 benefícios por dia nos aplicativos dos shoppings participantes do programa.

PENETRAÇÃO DE GMV (%)

Notas fiscais inseridas no Programa de Relacionamento

— 2021
— 2022
— 2023





Estudo de Caso: Shopping Catuaí Londrina

A partir da implementação do programa de Loyalty no Shopping Catuaí Londrina em Maio de 2022, foi observado que os consumidores que se tornaram membros do programa aumentaram, em média, sua frequência mensal de visita ao shopping em 39% em menos de 1 ano.

Percepção de valor pelos lojistas

Os programas de fidelidade dos shoppings vem atraindo cada vez mais lojistas interessados em disponibilizar seus produtos e participarem de campanhas do programa. Esse interesse demonstra o reconhecimento dos lojistas sobre a capacidade de gerar vendas, fidelização e/ou atrair consumidores novos para suas lojas. Em 2023, foram 460 lojistas que ofertaram benefícios para o programa de Loyalty da ALLOS, resultando em cases de sucesso como os exemplos a seguir.

CASES DE SUCESSO

- Em 7 shoppings da Companhia, O lojista Granado registrou mais de 4.000 benefícios utilizados por 3.970 membros do programa, resultando em um aumento de vendas na loja de 47% comparado com o mesmo período do ano anterior – crescimento significativamente superior a média do segmento no mesmo período.
- A parceria com o lojista Stanley também foi um case de sucesso. O lojista registrou aumento de 14% em vendas no Shopping Tamboré, impactado pelos benefícios oferecidos, como descontos em produtos e sorteio de itens no shopping para todas as categorias do Programa.
- Presente em 7 shoppings, a Natura também registrou incremento de fluxo e de vendas. Foi identificado que 5% das vendas do trimestre ocorreram vinculadas ao uso dos benefícios e 55% dos clientes que utilizaram o benefício eram novos para a marca.
- A recém inaugurada L’occitane au Brésil no Norte Shopping registrou que 35% dos novos clientes da loja foram captados através das campanhas do programa de relacionamento.

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
SUSTENTABILIDADE
TRANSFORMAÇÃO DIGITAL
M&A E DESENVOLVIMENTO
PORTFÓLIO
ANEXOS

HELLOO

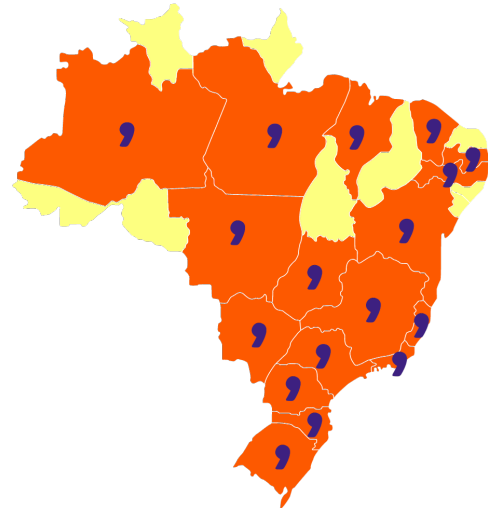
PRESENÇA NACIONAL

A Helloo, empresa de mídia do grupo ALLOS, assumiu no último trimestre, o inventário digital de mais 14 shoppings do grupo e passou a comercializar toda a mídia digital, estática e experiência nos estabelecimentos.

No 4T23, outros 5 shoppings estratégicos foram incorporados ao portfólio de mídia digital, aumentando ainda mais a relevância da Helloo como comercializadora de mídia em shoppings.

A Helloo fechou o ano de 2023 com 98 shoppings no portfólio, presentes em 49 municípios espalhados pelo Brasil, se consolidando como a maior plataforma de Mídia OOH em Shoppings Centers do país.

Ademais, o ano de 2023 também foi importante na expansão do inventário de telas em elevadores residenciais, com um portfólio de mais de 12 mil telas digitais, presentes em mais de 5 mil edifícios nas principais cidades do país.



CONEXÃO DAS TELAS DA HELLOO COM OS DADOS DOS SHOPPINGS

A Helloo está inserida no ecossistema do bairro através de telas digitais instaladas em edifícios comerciais e na jornada de consumo dos clientes que frequentam os shoppings, nos quais a Helloo também está presente. A partir disso, juntamente com a aquisição de dados, é possível construir métricas de audiência e cobertura do portfólio, gerando informações valiosas para o mercado publicitário, que agregam um enorme valor aos serviços da Helloo.

CASO: MOOCA PLAZA SHOPPING



*População do Bairro (Censo 2022): 51k



Sinergia entre as verticais



M&A

OPERAÇÕES DE M&A RECENTES

No 4T23, a Companhia anunciou desinvestimentos totais e parciais em dez shoppings, totalizando R\$1,8 bilhão, com cap rate médio de 8,2%, considerando a eficiência fiscal.

Os cap rates das transações corroboram a qualidade e relevância dos shopping em seus mercados, além da otimização da alocação de capital da Companhia. A ALLOS vem extraindo valor da diferença de precificação dos ativos no mercado privado versus o custo de alguns financiamentos e o *valuation* que a Companhia negocia em bolsa.

Seguem abaixo os dados das transações com as respectivas atualizações do trimestre:

Shopping	Desinvestimento	Participação	Closing
Plaza Sul Shopping	Parcial	20,0%	nov-23
		5,0%	dez-23
		5,0%	mar-24
Boulevard Shopping Bauru	Total	100,0%	dez-23
Boulevard Shopping Campos	Total	75,0%	dez-23
Shopping Estação Curitiba	Total	100,0%	dez-23
Santana Parque Shopping	Total	36,7%	jan-24
Shopping Jardim Sul	Total	60,0%	-
São Luís Shopping	Total	15,0%	-
Carioca Shopping	Parcial	15,0%	-
Shopping Villagio Caxias	Parcial	10,0%	-
Bangu Shopping	Parcial	10,0%	-

PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Junto aos M&As realizados pela ALLOS, foram adquiridas, até 29 de fevereiro de 2024, 21,5 milhões de ações através do programa de recompra de ações em aberto. O que equivalente a cerca de 3,7% de seu capital, um montante de mais de R\$520 milhões. A intenção da Companhia é de cancelar as ações recompradas no âmbito desse programa. Elas permanecerão em tesouraria até que seja viável o cancelamento sob os aspectos contábeis e societários. Essa iniciativa, alinhada ao *guidance* de distribuição de dividendos, anunciado em abril de 2023, reforça o compromisso da Companhia em gerar valor para o acionista por meio de uma estratégia ativa de alocação de capital.

DESENVOLVIMENTO

EXPANSÕES, REVITALIZAÇÕES E REDESENVOLVIMENTOS

A ALLOS ativamente explora 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 da Companhia, os empreendimentos em destaque são: Parque Dom Pedro, Shopping da Bahia, Parque Shopping Maceió, Shopping Villalobos, Shopping Campo Limpo, Center Shopping Uberlândia, Shopping Leblon, Shopping Recife, Shopping Del Rey. Mais detalhes estão incluídos no anexo desse documento.

PROJETOS DE MULTIÚSO

A ALLOS continuamente dedica seus esforços em explorar as oportunidades de desenvolvimentos imobiliários multiuso, com capacidade de geração de valor para os shoppings. Abaixo, a magnitude do potencial de desenvolvimentos multiuso da ALLOS é ilustrada em números:



Potencial construtivo¹ de 6,8 milhões m² considera os desinvestimentos anunciados no Shopping Jardim Sul, Boulevard Shopping Bauru, Boulevard Shopping Campos, Santana Parque Shopping, Shopping Estação Curitiba e São Luís Shopping.



Mais de 450 mil m² de área privativa em desenvolvimento, que representam mais de 6.700 unidades, dos mais variados usos: residencial, hoteleiro, corporativo, hospitalar, centro médico e centro de convenções;



Contratos assinados para a construção de 49 torres em 6 estados e 9 shoppings diferentes. Incremento de mais de 24 mil pessoas na área primária dos shoppings.



Negócios assinados com 12 parceiros, locais ou com grande histórico na construção civil, de forma a minimizar o risco de aprovação de projeto, obra e vendas



+R\$430 milhões¹ de geração de caixa, dos quais R\$115 milhões já foram realizados e R\$ 315 milhões a serem realizados até o final de 2033.



VGv total¹ esperado de R\$ 3,6 bilhões

¹ valor a 100%

PARQUE SHOPPING MACEIÓ

Está sendo desenvolvido um projeto de **expansão** do Parque Shopping Maceió com ABL total de mais de 5.000 metros quadrados no terceiro piso do shopping, que vai gerar um maior fluxo de estacionamento. Com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2025, será criado um espaço para mais 45 lojas no andar e implementada uma passarela que ligará prédios comerciais, residenciais e um hospital ao shopping.

Além disso, no quarto trimestre 2023, a ALLOS assinou mais um projeto que fortalece o programa de **multiuso** do Shopping. Adquirido pela incorporadora Plano A, será desenvolvido um projeto residencial em um terreno anexo conectado ao Parque Shopping Maceió.

O projeto prevê a construção de 3 torres, sendo 1.035 unidades de Apart-Hotel e Residencial. Foram negociados cerca de 48 mil m² de área privativa, com expectativa de adensamento de mais de 1,9 mil pessoas na área primária do shopping.



PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.385	10.763	97,0%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	95,8%	-
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	86,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.428	31.538	98,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.166	99,2%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	33.918	33.918	92,5%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.420	53.401	99,0%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.625	33.625	94,4%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.181	18.318	98,2%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.980	11.966	98,8%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.527	22.516	95,9%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.725	14.405	98,5%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	28.554	13.946	98,4%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.699	19.775	94,9%	A / C / CSC
Jardim Sul	SP	60,0%	28.739	17.243	96,8%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,7%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	41.963	25.178	99,2%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.192	51.614	97,1%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro Shopping	SP	51,3%	126.518	64.929	98,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.978	17.329	99,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.891	19.946	98,4%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.616	67.154	88,8%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.558	44.558	99,0%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	65,0%	24.039	15.625	95,1%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.519	19.760	97,4%	A / C
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.566	9.739	89,7%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.901	25.741	98,6%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	15,0%	55.319	8.298	73,1%	-
Shopping ABC	SP	1,3%	48.079	611	89,7%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	40.243	28.532	99,8%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	30.009	6.002	98,9%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.525	11.037	91,5%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	70.726	50.562	98,3%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.187	30.550	99,4%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.273	36.205	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.084	21.542	87,6%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.224	14.394	99,8%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.863	18.863	93,1%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	97,3%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.554	13.422	95,7%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.001	33.899	98,5%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	80.311	24.760	99,0%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.112	99,7%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	48.615	48.615	98,9%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100,0%	35.540	35.540	96,1%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.171	35.586	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	71,0%	29.685	21.076	96,1%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.260	17.917	97,5%	A / C / CSC
Top Shopping	RJ	50,0%	31.869	15.934	80,6%	-
Via Parque Shopping	RJ	9,2%	56.510	5.196	93,2%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	90,0%	11.809	10.628	100,0%	N/A
Total Portfólio		62,6%	2.141.379	1.340.410	96,3%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

HELLOO

M&A E
DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

ANEXOS

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO, REVITALIZAÇÃO E REDESENVOLVIMENTO



Expansão:
+6.700 m²



1ª fase (Deck Parking):
Concluída em 2022
2ª fase (Mall):
Concluída em 2023

SHOPPING
CAMPO LIMPO

Expansão:
+5.000 m²



Em desenvolvimento de projetos

PARQUE
SHOPPING
MACEIÓ

Revitalização:



1ª fase: Conclusão em 2022
2ª fase: Conclusão em 2023
3ª fase: Início em 1T24
4ª e 5ª fase: 2025

PARQUE
D. PEDRO
SHOPPING

Revitalização:
Em construção

SHOPPING
DA BAHIA

EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO



Revitalização:
Em desenvolvimento de projetos

SHOPPING VILLA LOBOS



Revitalização:
Em construção

CENTER UBERLÂNDIA



Revitalização:
Em construção

SHOPPING DEL REY



Redesenvolvimento:
Em desenvolvimento de projetos

SHOPPING RECIFE



Redesenvolvimento:
Em desenvolvimento de projetos

SHOPPING LEBLON



EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS



ESTRUTURA DE CAPITAL

Os valores abaixo representam a participação da ALLOS em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de *swap fair value* e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a respectiva Nota Explicativa contida nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			10,8%	864.053	15,0%	
Bradesco	TR	7,2%	9,0%	91.582	1,6%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,2%	69.933	1,2%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	11,8%	68.691	1,2%	mai-30
Santander	TR	6,8%	8,7%	57.184	1,0%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	10,9%	576.663	10,0%	mar-25
CDI			14,6%	4.789.780	83,3%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	14,2%	100.558	1,7%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	14,4%	13.336	0,2%	out-24
Debenture (6ª emissão. 1ª serie)	CDI	1,4%	14,6%	1.044.573	18,2%	ago-27
Debenture (5ª emissão. 1ª serie)	CDI	1,4%	14,6%	243.405	4,2%	mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,6%	14,8%	275.675	4,8%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	14,4%	485.393	8,4%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	14,2%	326.599	5,7%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	14,4%	298.379	5,2%	mar-30
10ª Debenture	CDI	1,3%	14,5%	914.075	15,9%	nov-27
CRI Cima	113,55% CDI	0,0%	14,8%	427.038	7,4%	out-26
CCB Bradesco	CDI	2,0%	15,3%	272.557	4,7%	abr-25
CCB Itaú	CDI	1,3%	14,5%	316.141	5,5%	out-26
CRI Villa Lobos	CDI	1,8%	15,0%	72.051	1,3%	mai-31
IPCA			8,9%	61.003	1,1%	
Debenture III	IPCA	4,0%	8,9%	61.003	1,1%	jan-24
IGP-DI			3,4%	35.100	0,6%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI²	8,0%	3,4%	35.100	0,6%	mai-25
Total			13,9%	5.749.936	100,0%	
Total			CDI+	0,7%		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 4T23	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T23
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.678.931	-	5.678.931
Obrigação para compra de ativos	453.017	-	453.017
Instrumentos financeiros derivativos	47.214	-	47.214
Dívida Bruta	6.179.162	-	6.179.162
Caixa e aplicações financeiras	(2.321.752)	35.035	(2.286.717)
Dívida Líquida	3.857.410	35.035	3.892.444

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Sonae Shopping Centers 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.

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2023

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Receita bruta de aluguel e serviços	2.915.604	1.184.471	146,2%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(203.330)	(73.150)	n/a	n/a	n/a
Receita líquida	2.712.274	1.111.321	144,1%	n/a	n/a
Custo	(826.889)	(309.999)	n/a	n/a	n/a
Custo de aluguéis e serviços	(275.285)	(148.656)	85,2%	n/a	n/a
Depreciação e Amortização	(551.604)	(161.343)	n/a	n/a	n/a
Lucro bruto	1.885.385	801.322	135,3%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	3.527.331	(331.760)	n/a	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(504.774)	(170.232)	n/a	n/a	n/a
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(11.739)	(16.007)	-26,7%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	92.222	55.307	66,7%	n/a	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(132.861)	(34.992)	n/a	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	4.084.484	(165.836)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(503.880)	(214.344)	135,1%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	4.908.836	255.218	n/a	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(221.846)	(89.661)	147,4%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.193.081)	56.587	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	3.493.909	222.144	n/a	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	3.386.958	155.875	n/a	n/a	n/a
Acionistas não controladores	106.952	66.269	61,4%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	3.493.909	222.144	n/a	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	2023	2022	2023 / 2022 Δ%	2022 Proforma	2023 / 2022 Δ% Proforma
Receita bruta de aluguel e serviços	2.831.319	2.667.444	6,1%	2.566.917	10,3%
Impostos e contribuições e outras deduções	(197.874)	(180.846)	9,4%	(173.972)	13,7%
Receita líquida	2.633.446	2.486.598	5,9%	2.392.946	10,1%
Custo	(790.767)	(412.505)	91,7%	(395.428)	100,0%
Custo de aluguéis e serviços	(248.852)	(244.569)	1,8%	(227.492)	9,4%
Depreciação e Amortização	(541.915)	(167.936)	n/a	(167.936)	n/a
Lucro bruto	1.842.679	2.074.093	-11,2%	1.997.518	-7,8%
Receitas (despesas) operacionais	3.620.127	(788.256)	n/a	(707.199)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(423.823)	(404.860)	4,7%	(404.860)	4,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(17.541)	(36.707)	-52,2%	(36.707)	-52,2%
Variação de valor justo de propriedades	-	29.138	n/a	29.138	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(133.861)	(125.056)	7,0%	(125.056)	7,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	4.195.352	(221.633)	n/a	(140.576)	n/a
Resultado financeiro	(514.698)	(654.802)	-21,4%	(654.803)	-21,4%
Lucro antes dos impostos	4.948.108	660.174	n/a	664.654	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(227.761)	(183.778)	23,9%	(248.325)	-8,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.333.390)	243.769	n/a	228.431	n/a
Lucro líquido do período	3.386.957	720.165	n/a	644.761	n/a



BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	31/12/23	31/12/2022	31/12/23	31/12/2022	31/12/23	31/12/2022
	(Valores em milhares de reais)					
ATIVO						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	44.317	18.256	(2.693)	22.790	41.625	41.045
Aplicações financeiras de curto prazo	2.088.913	2.543.865	(32.342)	941.043	2.056.571	3.484.907
Contas a receber	646.315	322.566	1.546	243.537	647.861	566.103
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	743	657	(743)	(657)	0	-
Impostos a recuperar	124.142	46.378	1.494	54.101	125.636	100.478
Despesas antecipadas	24.148	488	(390)	8.781	23.759	9.269
Valores a receber	-	-	-	41.641	-	41.641
Outros créditos	895.741	306.624	7.226	(3.960)	902.966	302.664
Total	3.824.320	3.238.833	(25.901)	1.307.275	3.798.419	4.546.108
Ativo não circulante mantido para venda	-	27.142	-	-	-	27.142
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	3.824.320	3.265.975	(25.901)	1.307.275	3.798.419	4.573.249
Não Circulante						
Impostos a recuperar	43.321	31.419	171	15.623	43.491	47.042
IRPJ e CSLL diferidos	722	64.160	(75)	(5.232)	647	58.928
Depósitos judiciais	149.184	36.702	(259)	32.766	148.925	69.468
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	17.098	7.843	(17.098)	(7.843)	-	-
Valores a receber	-	-	-	65.884	-	65.884
Instrumentos financeiros derivativos	3.378	5.927	-	-	3.378	5.927
Despesas antecipadas	27.474	4.164	(12)	(4)	27.462	4.160
Aplicações financeiras de longo prazo	188.521	102.873	-	134.686	188.522	237.560
Outros créditos	118.360	115.557	1.676	42.405	120.035	157.962
Investimentos	695.186	322.138	(688.555)	(314.819)	6.631	7.319
Propriedades para investimento	21.661.102	7.897.907	(404.499)	4.983.814	21.256.602	12.881.720
Imobilizado	86.970	20.031	(65)	77.872	86.905	97.903
Intangível	843.459	410.510	103.398	603.661	946.857	1.014.172
Total Ativo Não Circulante	23.834.775	9.019.232	(1.005.319)	5.628.813	22.829.456	14.648.044
Total do Ativo	27.659.094	12.285.206	(1.031.220)	6.936.088	26.627.874	19.221.294
PASSIVO						
(Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	91.535	36.530	2.575	42.350	94.109	78.880
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	636.456	666.670	-	619.246	636.456	1.285.916
Impostos e contribuições a recolher	94.933	70.789	(2.271)	18.205	92.662	88.994
Receitas diferidas	14.265	5.585	432	13.406	14.696	18.991
Dividendos a pagar	620.283	43.034	(7.186)	130.052	613.097	173.086
Obrigações por compra de ativos	423.723	-	-	16.943	423.722	16.943
Contas a Pagar Leasing	23.021	10.104	5.112	11.866	28.133	21.970
Provisão para contingências	-	-	14.787	15.356	14.787	15.356
Outras obrigações	233.119	183.077	203	45.955	233.323	229.031
Total Passivo Circulante	2.137.333	1.015.788	13.652	913.380	2.150.985	1.929.168
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.042.475	2.389.097	-	2.201.077	5.042.475	4.590.173
Impostos e contribuições a recolher	17.715	7.937	3.861	18.321	21.576	26.258
Receitas diferidas	31.956	8.401	1.308	24.453	33.264	32.855
Instrumentos financeiros derivativos	50.592	60.117	-	-	50.592	60.117
IRPJ e CSLL diferidos	4.840.550	866.254	(5.180)	102.586	4.835.371	968.840
Obrigações por compra de ativos	29.294	-	-	462.313	29.294	462.313
Contas a pagar leasing	163.688	23.361	82.697	225.018	246.385	248.379
Outras obrigações	11.558	28.172	(5.053)	(497)	6.505	27.675
Provisão para contingências	229.200	9.046	(15.655)	21.985	213.545	31.031
Total Passivo Não Circulante	10.417.028	3.392.386	61.979	3.055.256	10.479.007	6.447.642
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
(Valores em milhares de reais)						
Capital social	14.747.598	4.156.722	-	10.406.862	14.747.598	14.563.584
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	(86.099)	(72.332)	(158.431)
Reservas de capital	843.433	884.078	-	(132.681)	843.433	751.397
Reserva legal	199.339	29.991	-	-	199.339	29.991
Ações em tesouraria	(433.928)	(2.825)	-	(65.900)	(433.928)	(68.725)
Lucros acumulados	(1)	-	0	22.369	(1)	22.369
Reservas de lucros	2.718.089	365.449	-	(6.105.686)	2.718.089	(5.740.236)
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	1.444.534	-	-	(4.004.316)	1.444.534
Participação de não controladores	1.106.850	1.071.413	(1.106.850)	(1.071.413)	-	-
Total do patrimônio líquido	15.104.733	7.877.032	(1.106.850)	2.967.452	13.997.883	10.844.484
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	27.659.094	12.285.206	(1.031.219)	6.936.088	26.627.875	19.221.294

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS Contábil 31/12/23	Ajustes 31/12/23	ALLOS Consolidado Gerencial 31/12/23
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	3.493.910	(106.953)	3.386.957
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	84.824	(8.534)	76.290
Depreciação e amortização	684.466	(19.105)	665.361
Resultado de equivalência patrimonial	(92.222)	92.222	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	48.449	(2.646)	45.803
Remuneração com base em ações	22.854	-	22.854
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	792.183	20.101	812.284
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(41.548)	(0)	(41.548)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.193.080	140.310	1.333.390
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	103.540	(133.485)	(29.945)
Rendimentos de aplicações financeiras	(211.821)	2.287	(209.534)
Custos da transação de combinação de negócios	60.429	0	60.429
(Ganho) perda na venda de investimentos	(122.529)	995	(121.534)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	129.113	-	129.113
Ganho por compra vantajosa	(4.247.187)	(0)	(4.247.187)
Outras provisões	17.204	(11.056)	6.148
	1.914.745	(25.865)	1.888.880
Redução (aumento) dos ativos	(212.212)	(7.267)	(219.479)
Contas a receber de clientes	(69.403)	14.922	(54.481)
Depósitos Judiciais	(15.944)	47	(15.897)
Impostos a recuperar	26.328	(1.206)	25.122
Outros	(153.193)	(21.030)	(174.223)
Aumento (redução) dos passivos	138.970	18.190	157.160
Fornecedores	(11.272)	4.028	(7.244)
Impostos e contribuições a recolher	320.756	(4.714)	316.042
Outras obrigações	(168.674)	18.820	(149.854)
Receitas diferidas	(1.840)	56	(1.784)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(240.743)	(4.091)	(244.834)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(158.870)	7.975	(150.895)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	1.441.890	(11.058)	1.430.832
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(10.642)	(19)	(10.661)
Aquisição de ativo intangível	(98.002)	1	(98.001)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(231.854)	(7.346)	(239.200)
Aumento de capital de não controladores	15.559	(15.559)	-
Efeito da combinação de negócios	28.958	(22.528)	6.430
Redução (aumento) em investimentos	674.210	0	674.210
Aquisições de ações br Malls	(1.220.324)	-	(1.220.324)
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.129.988	7.636	1.137.624
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	71.647	(71.647)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	359.540	(109.461)	250.079
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	18.781	(18.781)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(265.109)	(0)	(265.109)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(311.090)	0	(311.090)
Emissão de debêntures	612.102	-	612.102
Pagamento de juros de debêntures	(509.292)	(0)	(509.292)
Pré-pagamento de juros de debêntures	-	-	-
Pagamento principal de debêntures	(477.076)	(0)	(477.076)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(32.354)	(0)	(32.354)
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(5.110)	0	(5.110)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(36.835)	(14.377)	(51.212)
Recompra de ações	(331.576)	-	(331.576)
Dividendos pagos aos acionistas	(292.894)	(3)	(292.897)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(128.199)	128.199	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(16.717)	0	(16.717)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(1.775.369)	95.038	(1.680.331)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	26.061	(25.481)	580
Saldo de caixa e equivalente no final do período	44.317	(2.692)	41.625
Saldo de caixa e equivalente no início do período	18.256	22.789	41.045
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	26.061	(25.482)	579

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS



CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	ALLOS Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	2.915.604	(84.285)	2.831.319
Impostos e contribuições e outras deduções	(203.330)	5.456	(197.874)
Receita líquida	2.712.274	(78.828)	2.633.446
Custo de aluguéis e serviços	(826.889)	36.122	(790.767)
Lucro bruto	1.885.385	(42.706)	1.842.679
(Despesas)/Receitas operacionais	3.527.331	92.796	3.620.127
Despesas administrativas e gerais	(498.973)	75.150	(423.823)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(17.541)	-	(17.541)
Resultado da equivalência patrimonial	92.222	(92.222)	-
Despesa com depreciação	(132.861)	(1.000)	(133.861)
Outras (despesas)/receitas operacionais	4.084.484	110.868	4.195.352
Resultado financeiro	(503.880)	(10.818)	(514.698)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.908.836	39.272	4.948.108
Imposto de renda e contribuição social	(1.414.927)	(146.225)	(1.561.151)
Lucro líquido do período	3.493.909	(106.953)	3.386.957
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	3.386.958	(1)	3.386.957
Participações minoritárias	106.952	(106.952)	-
Lucro líquido do período	3.493.909	(106.953)	3.386.957

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	ALLOS Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	3.493.909	(106.953)	3.386.957
(+) Depreciação / Amortização	684.465	(8.689)	675.776
(+) Resultado financeiro	503.880	10.818	514.698
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.414.927	146.225	1.561.151
EBITDA	6.097.181	41.401	6.138.582
Margem EBITDA %	n/a		n/a
(+) Despesas não recorrentes	(4.084.484)	(112.958)	(4.197.441)
EBITDA Ajustado	2.012.698	(71.557)	1.941.141
Margem EBITDA Ajustado %	74,2%		73,7%

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

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
PRINCIPAIS INDICADORES
DESEMPENHO FINANCEIRO
DESEMPENHO OPERACIONAL
SUSTENTABILIDADE
TRANSFORMAÇÃO DIGITAL
HELLOO
M&A E DESENVOLVIMENTO
ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	ALLOS Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	2.759.193	(91.565)	2.667.629
Impostos e contribuições e outras deduções	(187.898)	7.051	(180.848)
Receita líquida	2.571.295	(84.514)	2.486.781
Custo de aluguéis e serviços	(730.706)	60.302	(670.404)
Lucro bruto	1.840.589	(24.212)	1.816.377
(Despesas)/Receitas operacionais	(638.261)	(150.004)	(788.265)
Despesas administrativas e gerais	(465.492)	60.440	(405.052)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(36.705)	-	(36.705)
Resultado da equivalência patrimonial	104.779	(104.779)	-
Despesa com depreciação	(124.699)	(359)	(125.058)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(116.145)	(105.306)	(221.451)
Resultado financeiro	(643.340)	19.386	(623.953)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	558.988	(154.829)	404.158
Imposto de renda e contribuição social	(180.004)	121.225	(58.779)
Lucro líquido do período	378.984	(33.604)	345.379
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	266.957	78.422	345.379
Acionistas não controladores	112.027	(112.027)	-
Lucro líquido do período	378.984	(33.604)	345.379

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	ALLOS Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	378.984	(33.604)	345.379
(+) Depreciação / Amortização	554.464	(3.768)	550.696
(+) Resultado financeiro	643.340	(19.386)	623.953
(+) Imposto de renda e contribuição social	180.004	(121.225)	58.779
EBITDA	1.756.791	(177.983)	1.578.808
Margem EBITDA %	68,3%		63,5%
(+) Despesas não recorrentes	116.145	92.454	208.598
EBITDA Ajustado	1.872.936	(85.530)	1.787.406
Margem EBITDA Ajustado %	72,8%		71,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	ALLOS Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	378.984	(33.604)	345.379
(+) Depreciação e amortização	554.464	(3.768)	550.696
(=) FFO*	933.447	(37.372)	896.075
Margem FFO %	36,3%		36,0%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	116.145	92.454	208.598
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	118.471	(1.352)	117.119
(+)/(-) Impostos não caixa	(66.136)	(177.633)	(243.769)
(+)/(-) Efeito SWAP	25.227	-	25.227
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	9.304	30.851	40.155
(=) FFO ajustado*	1.136.458	(93.052)	1.043.406
Margem FFO Ajustado %	42,3%		40,1%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

HELLOO

M&A E DESENVOLVIMENTO

ANEXOS

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers, exceto quiosques e áreas vendidas.

ABL Próprio: Refere-se à ABL total ponderada pela participação da Companhia em cada shopping.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel Mínimo: É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: Capital Expenditure. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão, melhoria ou aquisição de um ativo, entre outros.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como percentual das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação e amortização +/- despesas / (receitas) não recorrentes (-) ajuste de aluguel linear +/- impostos não caixa +/- efeito SWAP +/- despesas financeiras eventuais.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

Inadimplência líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada com a finalidade de inserir as companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1.000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 500 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

GLOSSÁRIO

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1.000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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