

# **ALLOS S.A.**

Informações Trimestrais - ITR  
Individuais e Consolidadas  
Referentes aos Períodos de Três e Nove Meses  
Findos em 30 de Setembro de 2024 e  
Relatório do Auditor Independente sobre a  
Revisão das Informações Trimestrais - ITR

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos Acionistas e Administradores da  
ALLOS S.A.

### **Introdução**

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da ALLOS S.A. (“Companhia” ou, em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem os balanços patrimoniais individual e consolidado em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas Informações Trimestrais - ITR anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### *Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anteriores*

O exame dos balanços patrimoniais individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e a revisão das demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente referentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas datados de 19 de março de 2024 e de 14 de novembro de 2023, respectivamente, sem modificações.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2024

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

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

ALLOS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa		2.558	3.645	40.581	44.317
Aplicações financeiras	7	1.868.946	789.051	5.796.580	2.088.913
Contas a receber	8	45.073	51.116	457.625	646.315
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	10	24.992	643.838	26	743
Impostos e contribuições a recuperar	9	36.086	66.796	87.015	124.142
Despesas antecipadas		12.316	16.103	28.042	24.148
Outros saldos a receber	8.1	339.415	432.381	351.164	895.742
		<u>2.329.386</u>	<u>2.002.930</u>	<u>6.761.033</u>	<u>3.824.320</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações financeiras	7	83.493	85.642	186.493	188.521
Contas a receber	8	-	-	56.775	-
Impostos diferidos	16.1	-	-	627	722
Impostos e contribuições a recuperar	9	-	-	43.785	43.321
Depósitos judiciais	14	17.460	16.865	181.618	149.184
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber		-	-	4.518	17.098
Instrumentos financeiros derivativos	13	29.783	3.378	29.783	3.378
Despesas antecipadas		21.210	25.290	23.332	27.474
Outros saldos a receber	8.1	19.156	16.140	150.040	118.360
Investimentos	10	16.101.637	15.977.672	713.979	695.186
Propriedades para investimento	11	715.066	771.851	20.556.395	21.661.102
Imobilizado		5.151	4.791	89.887	86.970
Intangível	12	134.188	124.879	823.934	843.459
		<u>17.127.144</u>	<u>17.026.508</u>	<u>22.861.166</u>	<u>23.834.775</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>19.456.530</u>	<u>19.029.438</u>	<u>29.622.199</u>	<u>27.659.095</u>

ALLOS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

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

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores		21.040	31.507	75.567	91.535
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	1.155.523	146.314	2.143.010	636.456
Impostos e contribuições a recolher	9	19.336	9.385	90.839	94.933
Dividendos a pagar	17.9	-	611.829	3.243	620.283
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	2.685	-	438.801	423.723
Receitas diferidas		1.121	1.422	12.937	14.265
Passivo de arrendamento		8.308	7.315	23.144	23.021
Outras obrigações	15.2	43.701	96.866	240.360	233.119
		<u>1.251.714</u>	<u>904.638</u>	<u>3.027.901</u>	<u>2.137.335</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	2.825.907	2.717.286	6.568.538	5.042.475
Impostos e contribuições a recolher	9	-	360	8.008	17.715
Receitas diferidas		3.005	2.680	33.374	31.956
Impostos diferidos	16.1	1.265.586	1.285.212	4.755.109	4.840.550
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	19.752	29.294
Instrumentos financeiros derivativos	13	84.532	50.592	84.532	50.592
Passivo de arrendamento		29.953	31.586	161.140	163.688
Provisão para contingências	14	26.044	24.984	243.542	229.200
Outras obrigações	15.2	25.171	14.218	9.385	11.558
		<u>4.260.198</u>	<u>4.126.918</u>	<u>11.883.380</u>	<u>10.417.028</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	17.1	14.747.598	14.747.598	14.747.598	14.747.598
Gastos com emissões de ações	17.2	(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria	17.3	(348.118)	(433.928)	(348.118)	(433.928)
Reservas de capital	17.4	176.642	843.433	176.642	843.433
Reservas de lucros	17.5	2.915.202	2.917.427	2.915.202	2.917.427
Lucros acumulados		529.942	-	529.942	-
Ajustes de avaliação patrimonial	17.6	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)	(4.004.316)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		13.944.618	13.997.882	13.944.618	13.997.882
Participações não controladoras	17.7	-	-	766.300	1.106.850
Total do patrimônio líquido		<u>13.944.618</u>	<u>13.997.882</u>	<u>14.710.918</u>	<u>15.104.732</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>19.456.530</u>	<u>19.029.438</u>	<u>29.622.199</u>	<u>27.659.095</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por ação)

	Nota explicativa	Controladora			
		Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
		2024	2023	2024	2023
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	66.416	68.901	203.015	208.517
Custo de aluguéis e serviços	19	(24.995)	(22.466)	(70.318)	(111.623)
Lucro operacional bruto		<u>41.421</u>	<u>46.435</u>	<u>132.697</u>	<u>96.894</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(67.582)	(42.376)	(188.447)	(129.942)
Resultado de equivalência patrimonial	10	200.365	182.234	742.515	3.517.092
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	<u>1.250</u>	<u>(109.313)</u>	<u>37.819</u>	<u>(128.822)</u>
		134.033	30.545	591.887	3.258.328
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>175.454</u>	<u>76.980</u>	<u>724.584</u>	<u>3.355.222</u>
Despesas financeiras	22	(128.133)	(110.148)	(337.552)	(316.130)
Receitas financeiras	22	<u>34.100</u>	<u>17.562</u>	<u>138.368</u>	<u>67.681</u>
Resultado financeiro, líquido		(94.033)	(92.586)	(199.184)	(248.449)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>81.421</u>	<u>(15.606)</u>	<u>525.400</u>	<u>3.106.773</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	31.353	39.288	4.542	44.875
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>112.774</u>	<u>23.682</u>	<u>529.942</u>	<u>3.151.648</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		<u>112.774</u>	<u>23.682</u>	<u>529.942</u>	<u>3.151.648</u>
		<u>112.774</u>	<u>23.682</u>	<u>529.942</u>	<u>3.151.648</u>
Lucro por ação atribuível aos acionistas controladores (em reais - R\$ por ação):					
Lucro líquido por ação - básico	17.8	0,2072	0,0481	0,9736	6,4030
Lucro líquido por ação - diluído	17.8	0,2072	0,0481	0,9736	6,4030

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por ação)

	Nota explicativa	Consolidado			
		Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
		2024	2023	2024	2023
Receita de aluguel e serviços, líquida	18	657.380	653.037	1.943.397	1.924.631
Custo de aluguéis e serviços	19	(178.090)	(187.619)	(538.739)	(627.161)
Lucro operacional bruto		<u>479.290</u>	<u>465.418</u>	<u>1.404.658</u>	<u>1.297.470</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	20	(181.739)	(154.346)	(526.705)	(442.401)
Resultado de equivalência patrimonial	10	18.325	19.935	55.818	69.474
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(2.472)	(113.369)	70.922	4.305.581
		<u>(165.886)</u>	<u>(247.780)</u>	<u>(399.965)</u>	<u>3.932.654</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>313.404</u>	<u>217.638</u>	<u>1.004.693</u>	<u>5.230.124</u>
Despesas financeiras	22	(247.807)	(223.137)	(644.573)	(649.630)
Receitas financeiras	22	<u>109.372</u>	<u>67.407</u>	<u>336.906</u>	<u>254.433</u>
Resultado financeiro, líquido		<u>(138.435)</u>	<u>(155.730)</u>	<u>(307.667)</u>	<u>(395.197)</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS E DAS CONTRIBUIÇÕES		<u>174.969</u>	<u>61.908</u>	<u>697.026</u>	<u>4.834.927</u>
Imposto de renda e contribuição social	16.2	(39.900)	(10.262)	(86.186)	(1.604.763)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>135.069</u>	<u>51.646</u>	<u>610.840</u>	<u>3.230.164</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		112.774	23.682	529.942	3.151.648
Participações não controladoras	17.7	<u>22.295</u>	<u>27.964</u>	<u>80.898</u>	<u>78.516</u>
		<u>135.069</u>	<u>51.646</u>	<u>610.840</u>	<u>3.230.164</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora			
	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2024	2023	2024	2023
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	112.774	23.682	529.942	3.151.648
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	(623)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>112.774</u>	<u>23.682</u>	<u>529.942</u>	<u>3.151.025</u>
	Consolidado			
	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2024	2023	2024	2023
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	135.069	51.646	610.840	3.230.164
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	(623)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>135.069</u>	<u>51.646</u>	<u>610.840</u>	<u>3.229.541</u>
Atribuível aos acionistas:				
Controladores	112.774	23.682	529.942	3.151.025
Não controladores	<u>22.295</u>	<u>27.964</u>	<u>80.898</u>	<u>78.516</u>
	<u>135.069</u>	<u>51.646</u>	<u>610.840</u>	<u>3.229.541</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)  
REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Capital social	Gastos com emissões de ações	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas		Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos			Controladores	Não controladores	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	4.156.722	(72.332)	(2.825)	884.078	29.991	365.450	-	1.444.534	-	6.805.618	1.071.413	7.877.031
Impactos da combinação de negócios - Br Malls:												
Aumento de capital	10.901.367	-	-	-	-	-	-	-	-	10.901.367	-	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	-	-	-	-	-	-	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - (FIA Regatas)	-	-	(470.139)	-	-	-	-	-	-	(470.139)	-	(470.139)
Alocação de participação de acionistas não controladores da Br Malls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.616	139.616
Subtotal - Combinação de negócios BR Malls	10.901.367	-	(470.139)	-	-	-	-	(5.448.227)	-	4.983.001	139.616	5.122.617
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	3.151.648	3.151.648	78.516	3.230.164
Cancelamento de ações em tesouraria	(319.079)	-	319.079	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	18.322	1.904	-	-	-	-	-	20.226	-	20.226
Dividendos complementares ao mínimo obrigatório distribuídos à reserva de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(255.874)	-	-	-	(255.874)	-	(255.874)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93.817)	(93.817)
Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA)	-	-	-	-	-	-	-	(623)	-	(623)	-	(623)
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária não controladora de subsidiária)	-	-	-	-	-	(968)	-	-	-	(968)	968	-
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.074)	(53.074)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	14.739.010	(72.332)	(135.563)	885.982	29.991	108.608	-	(4.004.316)	3.151.648	14.703.028	1.143.622	15.846.650
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	529.942	529.942	80.898	610.840
Recompra de ações de emissão própria (nota explicativa nº 17)	-	-	(616.463)	-	-	-	-	-	-	(616.463)	-	(616.463)
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	16.863	18.619	-	-	-	-	-	35.482	-	35.482
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	685.410	(685.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.378)	(118.378)
Demais eventos societários envolvendo acionistas não controladores (nota explicativa nº 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(305.295)	(305.295)
Transação entre sócios (aquisição de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário do Shopping Parque D. Pedro)	-	-	-	-	-	-	(2.225)	-	-	(2.225)	2.225	-
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	14.747.598	(72.332)	(348.118)	176.642	199.339	192.573	2.523.290	(4.004.316)	529.942	13.944.618	766.300	14.710.918

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024**  
**(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do período	529.942	3.151.648	610.840	3.230.164
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período ao caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Linearização das receitas de contratos de aluguel	21	5.496	(14.855)	22.566
Depreciação e amortização	91.118	127.134	460.699	514.775
Resultado de equivalência patrimonial	(742.515)	(3.517.092)	(55.818)	(69.474)
Provisão para (reversão de) perdas de crédito esperadas	(460)	5.663	40.881	45.459
Remuneração baseada em ações	43.413	12.613	44.444	12.613
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	310.275	311.004	571.605	617.187
Rendimentos de aplicações financeiras	(120.045)	(62.152)	(261.782)	(164.523)
Valor justo dos instrumentos financeiros	11.054	(1.559)	23.869	(29.182)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(19.626)	(44.875)	(90.347)	1.438.521
Ganho na venda de participação societária e/ou imobiliária de shoppings centers	(104.231)	-	(100.937)	11.629
Ganho na venda de terrenos	(5.504)	-	(13.345)	-
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	1.162	105.187	1.162	105.187
Baixa de mais-valia de investimentos	53.343	908	566	-
Ganho por compra vantajosa	-	-	-	(4.479.580)
Outras provisões (reversões)	1.066	628	6.092	(4.673)
	<u>49.013</u>	<u>94.603</u>	<u>1.223.074</u>	<u>1.250.669</u>
<b>Redução (aumento) em ativos operacionais:</b>				
Contas a receber	4.213	3.539	75.883	99.132
Impostos e contribuições a recuperar	30.698	(37.281)	36.693	22.336
Depósitos judiciais	(654)	(711)	(18.107)	(5.304)
Outros ativos	9.501	(71.427)	8.823	(96.356)
	<u>43.758</u>	<u>(105.880)</u>	<u>103.292</u>	<u>19.808</u>
<b>Aumento (redução) em passivos operacionais:</b>				
Fornecedores	(10.340)	294	(15.275)	(42.736)
Impostos e contribuições a recolher	36.480	24.024	219.731	229.413
Receitas diferidas	181	(153)	495	(36)
Outros passivos	(45.406)	(75.391)	(31.072)	(202.984)
	<u>(19.085)</u>	<u>(51.226)</u>	<u>173.879</u>	<u>(16.343)</u>
<b>Impostos e contribuições pagos:</b>				
IRPJ e CSLL	(11.903)	-	(144.350)	(205.002)
PIS, COFINS e ISS	(14.984)	(30.882)	(113.767)	(121.435)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>46.799</u>	<u>(93.385)</u>	<u>1.242.128</u>	<u>927.697</u>

ALLOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
	2024	2023	2024	2023
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Pagamentos para aquisição de ativo imobilizado	(1.372)	(1.480)	(17.224)	(9.688)
Pagamentos para aquisição de ativo intangível	(37.119)	(27.730)	(73.526)	(68.645)
Pagamentos para aquisição de propriedades para investimentos (shopping centers)	(14.085)	(9.126)	(211.416)	(157.112)
Pagamentos para aquisição de participação societária	(78.400)	(1.198.424)	(78.400)	(1.220.324)
Aumento de capital em controladas e coligadas	(21.912)	(33.370)	(1.162)	-
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	318.331	-	1.270.456	66.637
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de cotas Caixa e equivalentes oriundos da combinação de negócios	12.122	-	12.284	-
Aplicações financeiras	-	-	-	28.958
Dividendos e juros sobre o capital próprio recebidos	483.960	657.279	39.746	58.380
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(242.973)</u>	<u>630.582</u>	<u>(2.356.245)</u>	<u>259.790</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Recebimento de empréstimos com partes relacionadas	-	-	10.205	15.201
Pagamento de obrigações por aquisição de empresas	-	-	(18.899)	(16.716)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(5.048)	(5.177)	(126.328)	(182.606)
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos e Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs	(3.823)	(2.936)	(616.355)	(264.738)
Pagamento de juros sobre debêntures emitidas	(303.613)	(351.565)	(363.995)	(423.626)
Pagamento de principal sobre debêntures emitidas	(44.583)	(465.568)	(51.858)	(472.843)
Emissão de debêntures	1.200.000	612.102	3.700.000	612.102
Pagamento de custos de emissão de debêntures	(33.523)	(29.569)	(47.772)	(29.569)
Pagamento de juros sobre passivo de arrendamento	(807)	(2.230)	(1.234)	(2.665)
Pagamento de principal sobre passivo de arrendamento	(1.687)	(5.156)	(21.500)	(26.066)
Recompra de ações	-	-	(616.463)	-
Dividendos pagos aos acionistas controladores	(611.829)	(292.894)	(611.829)	(292.894)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(123.591)	(90.831)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>195.087</u>	<u>(542.993)</u>	<u>1.110.381</u>	<u>(1.175.251)</u>
<b>VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(1.087)</u>	<u>(5.796)</u>	<u>(3.736)</u>	<u>12.236</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.645	8.429	44.317	18.256
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	2.558	2.633	40.581	30.492
<b>VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(1.087)</u>	<u>(5.796)</u>	<u>(3.736)</u>	<u>12.236</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

ALLOS S.A.

**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
REFERENTES AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
Receitas:				
Receita bruta de aluguel e serviços	222.174	227.752	2.092.002	2.066.257
Provisão (reversão) para perdas de crédito esperadas	460	(5.663)	(40.881)	(45.459)
Outras receitas	109.735	(125.591)	114.282	(4.618.248)
	<u>332.369</u>	<u>96.498</u>	<u>2.165.403</u>	<u>(2.597.450)</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custos de aluguéis e serviços	(8.055)	(8.280)	(185.670)	(186.097)
Materiais, energia elétrica, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(105.432)	(25.919)	(135.858)	8.835.833
VALOR ADICIONADO BRUTO GERADO PELA COMPANHIA	<u>218.882</u>	<u>62.299</u>	<u>1.843.875</u>	<u>6.052.286</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(91.118)	(127.134)	(453.136)	(514.775)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO GERADO PELA COMPANHIA	<u>127.764</u>	<u>(64.835)</u>	<u>1.390.739</u>	<u>5.537.511</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	742.515	3.517.092	55.818	69.474
Receitas financeiras	138.368	67.681	336.906	254.433
	<u>880.883</u>	<u>3.584.773</u>	<u>392.724</u>	<u>323.907</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>1.008.647</u>	<u>3.519.938</u>	<u>1.783.463</u>	<u>5.861.418</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Empregados	<u>107.240</u>	<u>77.658</u>	<u>239.888</u>	<u>234.266</u>
Remuneração direta	98.644	70.591	208.083	204.750
Benefícios	6.154	5.314	22.538	18.327
FGTS	2.442	1.753	9.267	11.189
Tributos	<u>33.100</u>	<u>(25.498)</u>	<u>273.801</u>	<u>1.747.356</u>
Federais	30.541	(28.078)	241.738	1.717.905
Municipais	2.559	2.580	32.063	29.451
Remuneração de capitais de terceiros	<u>338.365</u>	<u>316.130</u>	<u>658.934</u>	<u>649.632</u>
Juros e outras despesas financeiras	337.552	316.130	644.573	649.632
Aluguéis	813	-	14.361	-
Remuneração de capitais próprios	<u>529.942</u>	<u>3.151.648</u>	<u>610.840</u>	<u>3.230.164</u>
Lucros retidos	529.942	3.151.648	529.942	3.151.648
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	80.898	78.516
	<u>1.008.647</u>	<u>3.519.938</u>	<u>1.783.463</u>	<u>5.861.418</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias.

## ALLOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

ALLOS S.A. (“Companhia”, ou em conjunto com suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, “Grupo”) possui grupo de Acionistas de Referência, formado pelo Conselho de Investimento do Plano de Pensões do Canadá (“Canada Pension Plan Investment Board”), CPPIB Flamengo US LLC (“CPPIB Flamengo” e, em conjunto com o Canada Pension Plan Investment Board, “CPPIB”), Renato Feitosa Rique (“Renato”), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (“Rique Empreendimentos”), Bali Fundo de Investimentos em Ações (“FIA Bali”), RLB Empreendimentos e Participações Ltda. (“RLB” e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, “Rique”), Sierra Brazil 1 S.À R.L. (“SB 1”) e Sonae Sierra Brazil Holdings S.À.R.L. (“SSBH” e, em conjunto com SB 1, “Entidades Sierra”) e Cura Brazil S.À R.L. (“Cura”), que, em conjunto, possuem, em 30 de setembro de 2024, ações representativas de 24,6% (25,7% em 31 de dezembro de 2023) do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 5 de março de 2023 e 8 de janeiro de 2024. A Companhia é sediada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290 - 1º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

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

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas referentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2024 foram aprovadas e autorizadas para emissão pela Diretoria da Companhia em 13 de novembro de 2024.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo Conselho das Normas Internacionais de Contabilidade (“International Accounting Standards Board - IASB”), e são condizentes com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

As informações trimestrais da Companhia estão sendo apresentadas em conformidade com a Orientação OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das informações contidas nas notas explicativas. A Diretoria confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais e que estas correspondem àquelas utilizadas em sua gestão.

Estas informações trimestrais individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquelas demonstrações financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas. As Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está sendo apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

## 2.2. Base de elaboração e mensuração

As informações trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As políticas contábeis relevantes adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

## 3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Os julgamentos, as estimativas e as premissas contábeis significativas adotadas pelo Grupo nessas informações trimestrais estão consistentes com àquelas apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

## 4. EVENTOS RELEVANTES OCORRIDOS NO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 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, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$184.282 (R\$174.461 referente à propriedade para investimento, R\$6.274 referente a outros ativos líquidos e R\$3.547 referente aos custos de transação), resultando em um ganho no montante de R\$3.898, registrado em "Outras receitas (despesas), operacionais, líquidas" na Demonstração do Resultado Consolidado.

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. O objetivo do Fundo JGP é o redesenvolvimento 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 redesenvolvimento imobiliário do empreendimento, combinado com a relevância da participação adquirida, para fins dessas informações trimestrais este investimento está sendo apresentado como “Investimento com influência significativa”, sendo contabilizado por meio do método de equivalência patrimonial.

Em 8 de março de 2024, a Companhia vendeu uma participação de 5% do Shopping Plaza Sul, pelo montante de R\$30.366, recebido à vista. O custo da transação foi de R\$24.106 (R\$23.486 referente à propriedade para investimento e R\$620 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho de R\$6.260, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Em 15 de abril de 2024, a Companhia emitiu 1.200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries no valor total de R\$1.200.000, sendo: (i) a 1ª série com juros de CDI + 0,55% a.a. e vencimento em 5 anos; (ii) a 2ª série com juros de 105% do CDI a.a. e vencimento em 5 anos; e (iii) a 3ª série com juros remuneratórios prefixados correspondentes de 11,6686% a.a. e vencimento em 7 anos. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia contratou um instrumento financeiro derivativo (“swap”), com o objetivo de trocar a remuneração da dívida contraída nessa 3ª série das debêntures emitidas. Dessa forma, com o efeito do contrato de “swap”, a 3ª série de debêntures emitida passa a pagar uma remuneração de CDI + 0,46% a.a.

Adicionalmente, 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, 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 (R\$553.707 referente à propriedade para investimento e R\$38.717 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido no montante de R\$21.811, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Em 3 de maio de 2024, o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center foi cindido com o objetivo de reorganizar a sua estrutura societária. Dessa forma, a participação de 52% da Companhia, então detida por sua subsidiária Sierra Investimentos, foi transferida para um novo fundo imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário ALLOS (“FII ALLOS”), e as participações dos demais cotistas foram remanejadas entre um novo fundo imobiliário e o próprio Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center. Com essa nova estrutura, a partir de maio de 2024, a Companhia deixou de consolidar o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, passando então a consolidar o FII ALLOS. As participações, diretas e indiretas, da Companhia no Shopping Parque D. Pedro permaneceram inalteradas.

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, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$25.830 (R\$25.656 referente à propriedade para investimento e R\$174 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$65.944, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Em 18 de junho de 2024, a subsidiária Br Malls concluiu a venda de 6,18% do Shopping São Luis. O valor da venda da transação foi de R\$21.245, sendo recebido integralmente à vista na data do seu respectivo fechamento. O custo da transação foi de R\$18.220 (R\$17.449 referente à propriedade para investimento e R\$771 referente a outros ativos líquidos), resultando em um ganho líquido de R\$3.024, registrado como “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas” na Demonstração do Resultado consolidado.

Em continuidade ao processo de reorganização da estrutura societária dos Fundos de Investimentos Imobiliários proprietários do Shopping Parque D. Pedro, no dia 31 de julho de 2024 o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro foi cindido, transferindo parte da fração imobiliária do respectivo shopping para os seus cotistas FII ALLOS e FII Sonae. Com essa nova estrutura, a partir de agosto de 2024, a Companhia deixou de consolidar 2,68% do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, então pertencente ao cotista não controlador FII Sonae. Da mesma forma, foi transferido 17,54% para o cotista FII ALLOS, que pertence integralmente a Companhia. A participação imobiliária da Companhia no Shopping Parque D. Pedro após essa reestruturação permaneceu inalterada.

No dia 29 de agosto de 2024, a Br Malls, subsidiária integral da Companhia, emitiu 2.500.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries no valor total de R\$2.500.000, sendo: (i) a 1ª série, com valor de R\$641.834, e juros de CDI + 0,63% a.a. e vencimento em sete anos; (ii) a 2ª série, com valor de R\$1.858.166, e juros de CDI + 0,95% a.a. e vencimento em dez anos.

No dia 31 de agosto de 2024, a coligada Center Shopping Uberlândia, entidade na qual a Companhia possuía participação de não controladora de 21% de forma indireta, foi cindida para reestruturar os veículos de investimentos do Shopping Center Uberlândia, bem como a relação com os sócios. Nessa transação, a Companhia retirou sua participação imobiliária de 21% do respectivo shopping e transferiu para uma entidade então 100% detida pela Br Malls Participações chamada Center Shopping 02 Ltda. Com isso, a partir de setembro de 2024, a Companhia passou a consolidar 21% das operações desse shopping e deixou de reconhecer a equivalência patrimonial sobre a entidade cindida.

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, totalmente recebido naquela data. O ganho com a transação foi de R\$7.374, reconhecido em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado consolidado do período.

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, 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, reconhecido em “Outras receitas (despesas) operacionais” na demonstração do resultado consolidado do período.

No dia 23 de setembro de 2024, por ocasião do vencimento da dívida da subsidiária EDRJ113 Participações contraída na aquisição de participação societária na empresa Espírito Santo Mall (empresa detentora de 100% do Shopping Vila Velha), no valor de R\$414.755 em 30 de setembro de 2024 (nota explicativa nº 15), a EDRJ113 Participações assinou um novo contrato estabelecendo as seguintes principais condições: (i) novos vencimentos com previsão de pagamento em 8 de outubro de 2024, 3 de janeiro de 2025 e parcela remanescente em 7 de julho de 2025; (ii) atualização da dívida com base no IGP-M até o dia 8 de agosto de 2024 e, a partir de 9 de agosto de 2024 até o vencimento final da dívida, a atualização do saldo devedor com base no CDI + 0,55 a.a.

No dia 30 de setembro, a controlada Br Malls Participações incorporou suas subsidiárias integrais Cima e Proffito. Essa reestruturação foi realizada com base nos valores contábeis, portanto, não gerou nenhuma modificação na estrutura de consolidação dos resultados da Companhia.

## 5. GESTÃO DE RISCOS FINANCEIROS

Os fatores de riscos financeiros apresentados nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

### 5.1. Fatores de riscos financeiros

#### a) Risco de liquidez

O fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 está apresentado a seguir:

	Controladora						Acima de 5 anos
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	
<b>30 de setembro de 2024</b>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	60.380	86.908	6.405	6.192	13.679	48.579	12.053
Fornecedores	21.040	21.040	21.040	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	2.685	2.685	2.685	-	-	-	-
Debêntures	3.921.050	5.214.093	1.239.062	165.057	355.100	2.760.127	694.747
Passivo de arrendamento	38.261	64.890	6.520	5.093	13.808	25.704	13.765
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	54.749	121.682	950	1.198	2.907	116.627	-
<b>Total</b>	<b>4.098.165</b>	<b>5.511.298</b>	<b>1.276.662</b>	<b>177.540</b>	<b>385.494</b>	<b>2.951.037</b>	<b>720.565</b>
<b>31 de dezembro de 2023</b>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	63.236	94.793	5.943	5.944	12.873	45.141	24.892
Fornecedores	31.507	31.507	31.507	-	-	-	-
Debêntures	2.800.364	4.082.226	225.520	169.655	389.794	2.812.638	484.619
Passivo de arrendamento	38.901	68.502	3.931	8.153	13.474	31.038	11.906
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
<b>Total</b>	<b>2.981.222</b>	<b>4.355.605</b>	<b>265.751</b>	<b>183.605</b>	<b>418.142</b>	<b>2.966.690</b>	<b>521.417</b>

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Até 6 meses	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	Acima de 5 anos
<b>30 de setembro de 2024</b>							
Passivos financeiros não derivativos:							
Empréstimos e financiamentos	617.719	726.199	169.100	184.790	163.583	196.673	12.053
Fornecedores	75.567	75.567	75.567	-	-	-	-
Obrigações por compra e venda de ativos	458.553	483.159	244.092	219.315	19.752	-	-
Debêntures	7.439.985	11.227.127	1.444.585	380.147	757.668	4.564.299	4.080.428
CCIs	653.844	697.562	630.722	13.142	18.608	35.090	-
Passivo de arrendamento	184.284	409.904	21.241	19.561	37.871	79.703	251.528
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	54.749	121.682	950	1.198	2.907	116.627	-
<b>Total</b>	<b>9.484.701</b>	<b>13.741.200</b>	<b>2.586.257</b>	<b>818.153</b>	<b>1.000.389</b>	<b>4.992.392</b>	<b>4.344.009</b>
<b>31 de dezembro de 2023</b>							
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 e venda 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	-
Passivo de arrendamento	186.709	420.010	20.059	22.935	41.557	82.618	252.841
Instrumentos financeiros derivativos:							
“Swap” (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
<b>Total</b>	<b>6.457.406</b>	<b>8.687.827</b>	<b>759.174</b>	<b>986.636</b>	<b>1.728.521</b>	<b>4.424.679</b>	<b>788.817</b>

## b) Risco de mercado - taxa de juros

A análise da exposição líquida da Companhia ao risco de taxa de juros em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Instrumentos financeiros de taxa juros:				
Ativos financeiros (i)	1.954.997	878.338	6.023.654	2.321.751
Passivos financeiros (ii)	(4.043.416)	(2.934.008)	(9.429.952)	(6.410.192)
	<u>(2.088.419)</u>	<u>(2.055.670)</u>	<u>(3.406.298)</u>	<u>(4.088.441)</u>
Instrumentos financeiros derivativos:				
Ativos financeiros	29.783	3.378	29.783	3.378
Passivos financeiros	(84.532)	(50.592)	(84.532)	(50.592)
	<u>(54.749)</u>	<u>(47.214)</u>	<u>(54.749)</u>	<u>(47.214)</u>

(i) Incluem caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

(ii) Incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, obrigações por compra e venda de ativos e passivo de arrendamento.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade elaborada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2024, bem como os valores dos indexadores utilizados nas projeções com base no Relatório FOCUS emitido pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

		Controladora			
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta do CDI	(2.995.018)	(3.000.529)	(3.012.955)	(3.025.426)
IPCA	Alta do IPCA	(532.389)	(507.393)	(508.391)	(509.391)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(54.749)	(54.749)	(102.703)	(153.194)
		Consolidado			
Operação	Fator de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta do CDI	(7.009.415)	(6.938.237)	(6.981.881)	(7.025.685)
IPCA	Alta do IPCA	(532.389)	(507.393)	(508.391)	(509.391)
IGP-DI	Alta do IGP-DI	(432.303)	(373.430)	(373.480)	(373.530)
“Swap” (debêntures)	Alta do CDI	(54.749)	(54.749)	(102.703)	(153.194)
		Indexador			
		Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)	
IPCA/IBGE		4,36%	5,45%	6,54%	
CDI		10,86%	13,57%	16,29%	
IGP-DI/FGV		4,52%	5,65%	6,78%	

Para cada um dos cenários anteriores, foi calculada a despesa financeira bruta não considerando a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para o exercício de 2024.

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

c) Risco de mercado - determinação do valor justo

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

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

	Controladora			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<u>Instrumentos</u>				
Empréstimos e financiamentos	64.916	60.413	68.691	66.192
Debêntures	3.992.046	3.830.279	2.848.921	2.963.808
Total de captações	4.056.962	<u>3.890.692</u>	2.917.612	<u>3.030.000</u>
Total do custo de captações	(73.901)		(51.893)	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(1.631)		(2.119)	
Total de captações, líquido	<u>3.981.430</u>		<u>2.863.600</u>	
	Consolidado			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<u>Instrumentos</u>				
Empréstimos e financiamentos	633.889	621.050	806.158	810.245
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	658.497	652.922	1.108.733	1.104.494
Debêntures	7.521.765	7.369.538	3.835.046	3.998.706
Total de captações	8.814.151	<u>8.643.510</u>	5.749.937	<u>5.913.445</u>
Total do custo de captações	(100.126)		(77.148)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	8.394		22.264	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(10.871)		(16.122)	
Total de captações, líquido	<u>8.711.548</u>		<u>5.678.931</u>	

## d) Risco operacional - gestão de capital

Não houve alteração quanto à política de gestão de capital da Companhia em relação aos períodos anteriores. Adicionalmente, o Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre o capital. O demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.711.548	5.678.931
Obrigações por compra e venda de ativos	458.553	453.017
Total	9.170.101	6.131.948
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(40.581)	(44.317)
(-) Aplicações financeiras	(5.983.073)	(2.277.434)
(-) Instrumentos financeiros derivativos, líquido	54.749	47.214
Dívida líquida (A)	3.201.196	3.857.411
Total do patrimônio líquido (B)	14.710.918	15.104.732
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	21,76%	25,54%

## 6. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

As informações por segmento apresentadas nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio (ou Unidades Geradoras de Caixa - UGCs), a fim de tomar decisões sobre a alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é mensurado com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (e.g., receitas e despesas financeiras, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e de menor relevância para o processo de tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as entidades controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Consolidado							
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de							
	2024				2023			
	Aluguel	Estacionamento	Prestação de serviços	Total	Aluguel	Estacionamento	Prestação de serviços	Total
Receita líquida	1.343.554	383.218	216.625	1.943.397	1.372.151	363.525	188.955	1.924.631
Custo	(440.221)	(42.574)	(55.944)	(538.739)	(526.703)	(47.726)	(52.732)	(627.161)
Resultado bruto	903.333	340.644	160.681	1.404.658	845.448	315.799	136.223	1.297.470

## 7. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	1.020.976	512.119	3.104.849	690.884
Fundos de investimentos de renda fixa (i)	390.328	139.992	1.931.086	960.442
Letras financeiras e operações compromissadas	435.085	126.604	542.577	126.604
Títulos públicos	83.493	85.642	83.493	85.642
Fundos de investimento imobiliário - FII	17.111	-	134.645	181.111
Debêntures	-	-	87.715	89.242
Outras aplicações financeiras	5.446	10.336	98.708	143.509
	<u>1.952.439</u>	<u>874.693</u>	<u>5.983.073</u>	<u>2.277.434</u>
Circulante	1.868.946	789.051	5.796.580	2.088.913
Não circulante	83.493	85.642	186.493	188.521

- (i) A Companhia e suas subsidiárias possuem investimentos em fundos de investimento de renda fixa exclusivos, os quais são detalhados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Operações compromissadas	-	-	784	-
Letras financeiras	46.297	-	222.813	93.291
Título públicos pós-fixados	78.098	-	1.116.845	612.258
CDBs	13.729	-	28.757	-
Fundos de Investimento	-	-	38.845	-
Outros	-	-	14	71
	<u>138.124</u>	<u>-</u>	<u>1.408.058</u>	<u>705.620</u>

Em 30 de setembro de 2024, os Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, Fundos de Investimentos de Renda Fixa, Letras Financeiras e Operações Compromissadas, possuem taxas de juros variando entre 90% e 106% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (variando entre 95% e 110% do CDI em 31 de dezembro de 2023) com liquidez diária e vencimento original até 2026. Os títulos públicos são remunerados com base no Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV") mais 3,30% em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do Shopping Araguaia.

Os Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs estão compostos por cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário e Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, os quais são mensurados pelo valor justo das cotas que são negociadas em mercado organizado.

## 8. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aluguéis	52.410	62.640	534.761	662.730
Estacionamento	1.592	2.987	53.366	49.002
Prestação de serviços	14.338	12.854	57.738	55.687
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.383	1.544	27.896	28.030
Cotas condominiais	22.835	23.784	152.379	155.231
Outros	877	789	70.401	102.891
	<u>93.435</u>	<u>104.598</u>	<u>896.541</u>	<u>1.053.571</u>
Aluguel linear	18.537	19.616	149.490	137.297
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")	(66.899)	(73.098)	(531.631)	(544.553)
	<u>45.073</u>	<u>51.116</u>	<u>514.400</u>	<u>646.315</u>
Circulante	45.073	51.116	457.625	646.315
Não circulante	-	-	56.775	-

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, os saldos de contas a receber, por idade de vencimento, estão demonstrados a seguir:

Controladora	Saldo a vencer	30/09/2024					Total
		Saldo vencido					
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias		
Aluguéis	14.632	1.059	1.375	2.858	32.486	52.410	
Estacionamento	1.592	-	-	-	-	1.592	
Prestação de serviços	2.989	425	687	971	9.266	14.338	
Taxa de Cessão de Direito de Uso	960	14	5	4	400	1.383	
Cotas condominiais	-	601	642	80	21.512	22.835	
Outros	9	-	-	-	868	877	
Subtotal em 30 de setembro de 2024	<u>20.182</u>	<u>2.099</u>	<u>2.709</u>	<u>3.913</u>	<u>64.532</u>	<u>93.435</u>	
Aluguel linear						18.537	
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")						(66.899)	
Saldo líquido em 30 de setembro de 2024						<u>45.073</u>	
Controladora	Saldo a vencer	31/12/2023					Total
		Saldo vencido					
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias		
Aluguéis	24.797	696	1.664	4.241	31.242	62.640	
Estacionamento	2.987	-	-	-	-	2.987	
Prestação de serviços	1.676	1.422	87	-	9.669	12.854	
Taxa de Cessão de Direito de Uso	750	16	9	24	745	1.544	
Cotas condominiais	4	290	764	1.197	21.529	23.784	
Outros	-	-	-	-	789	789	
Subtotal em 31 de dezembro de 2023	<u>30.214</u>	<u>2.424</u>	<u>2.524</u>	<u>5.462</u>	<u>63.974</u>	<u>104.598</u>	
Aluguel linear						19.616	
Provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE")						(73.098)	
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023						<u>51.116</u>	

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	198.533	17.534	17.342	31.378	269.974	534.761
Estacionamento	53.366	-	-	-	-	53.366
Prestação de serviços	26.639	2.854	2.570	3.977	21.698	57.738
Taxa de Cessão de Direito de Uso	8.304	706	427	869	17.590	27.896
Cotas condominiais	6.833	3.742	6.675	11.689	123.440	152.379
Outros	51.745	1.812	888	5.087	10.869	70.401
Subtotal em 30 de setembro de 2024	<u>345.420</u>	<u>26.648</u>	<u>27.902</u>	<u>53.000</u>	<u>443.571</u>	896.541
Aluguel linear						149.490
Provisão para perdas de crédito esperada ("PCE")						(531.631)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2024						<u>514.400</u>
Circulante						457.625
Não circulante						56.775
-						
Consolidado	Saldo a vencer	31/12/2023				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	324.580	21.987	17.492	40.665	258.006	662.730
Estacionamento	49.002	-	-	-	-	49.002
Prestação de serviços	25.797	4.608	1.317	2.051	21.914	55.687
Taxa de Cessão de Direito de Uso	7.451	714	525	1.497	17.843	28.030
Cotas condominiais	7.653	3.190	6.937	15.809	121.642	155.231
Outros	88.323	2.380	1.659	3.153	7.376	102.891
Subtotal em 31 de dezembro de 2023	<u>502.806</u>	<u>32.879</u>	<u>27.930</u>	<u>63.175</u>	<u>426.781</u>	1.053.571
Aluguel linear						137.297
Provisão para perdas de crédito esperada ("PCE")						(544.553)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023						<u>646.315</u>

Provisão para perdas de crédito esperadas de aluguéis, taxa de cessão de direito e cotas condominiais a receber estacionamentos, prestação de serviços e outros

As informações referentes à provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

A movimentação do saldo da rubrica "Provisão para perdas de crédito esperadas" está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(73.098)	(69.748)	(544.554)	(267.742)
Efeito da combinação de negócios - BR Malls	-	-	-	(301.272)
Efeito de eventos de reestruturação societária	-	-	(4.277)	2.888
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shopping centers	4.797	1.849	29.648	29.334
Baixa permanente de recebíveis	942	1.856	28.433	40.688
Reversão (constituição) da PCE (nota explicativa nº 20)	460	(7.055)	(40.881)	(48.449)
Saldo final	<u>(66.899)</u>	<u>(73.098)</u>	<u>(531.631)</u>	<u>(544.553)</u>

A seguir, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de alugueis, taxa de cessão de direito de uso e cotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping center (média ponderada):

Risco	% de provisão	
	30/09/2024	31/12/2023
A vencer	3,70%	3,74%
Vencidos até 90 dias	37,12%	37,57%
Vencidos entre 91 e 180 dias	65,54%	65,11%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,45%	91,64%
Vencidos acima de 360 dias	100,00%	100,00%

#### 8.1. Outros saldos a receber

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, os outros saldos a receber estão registrados no ativo circulante e ativo não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shopping centers	Variação do CDI	143.742	321.994	237.771	743.025
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	22.528	9.482	47.622	34.246
Valor a receber pela venda de outras participações societárias	Variação do IPCA + 3% a.a.	11.951	12.656	11.951	12.656
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos	-	81.668	72.046	81.668	72.046
Gastos com obras a serem reembolsados por sócios	-	-	-	23.755	25.060
Valor a receber pela redução de capital	-	69.004	-	-	-
Outros	-	29.678	32.343	98.437	127.069
<b>Total</b>		<b>358.571</b>	<b>448.521</b>	<b>501.204</b>	<b>1.014.102</b>
Circulante		339.415	432.381	351.164	895.742
Não circulante		19.156	16.140	150.040	118.360

#### 9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECUPERAR E A RECOLHER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Impostos e contribuições a recuperar</u>				
IRPJ, IRRF e CSLL	34.951	65.753	117.965	151.865
PIS e COFINS	709	811	1.799	3.520
Outros	426	232	11.036	12.078
<b>Total</b>	<b>36.086</b>	<b>66.796</b>	<b>130.800</b>	<b>167.463</b>
Circulante	36.086	66.796	87.015	124.142
Não circulante	-	-	43.785	43.321

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Impostos e contribuições a recolher</u>				
IRPJ e CSLL	15.084	-	38.001	35.658
PIS e COFINS	3.745	7.999	27.073	36.004
ITBI	-	-	21.511	21.262
ISS	63	254	5.350	4.922
Outros	444	1.492	6.912	14.802
Total	<u>19.336</u>	<u>9.745</u>	<u>98.847</u>	<u>112.648</u>
Circulante	19.336	9.385	90.839	94.933
Não circulante	-	360	8.008	17.715

## 10. INVESTIMENTOS

### a) Controladas e coligadas

Exceto pela aquisição, alienações e reestruturações descritas na nota explicativa nº 4, bem como pela venda de participação de não controladores de cotas do Fundo de Investimento Via Parque, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2024 quando comparado à 31 de dezembro de 2023.

### b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Investimentos - valor patrimonial	7.925.288	7.732.343	283.675	260.674
Mais-valia de ativos	8.134.779	8.203.759	321.474	325.682
Ágio	41.570	41.570	108.830	108.830
	<u>16.101.637</u>	<u>15.977.672</u>	<u>713.979</u>	<u>695.186</u>

As mais-valias demonstradas nesta nota explicativa são decorrentes, substancialmente, da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas, sendo amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos.

## c) Movimentação de investimentos no período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial do período	15.977.672	6.242.914	695.186	322.138
<u>Movimentações de capital</u>				
Aumento de capital	21.912	64.820	1.162	-
Redução de capital	(69.001)	-	(162)	-
Resultado de equivalência patrimonial	742.515	1.097.321	55.818	93.815
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(322.215)	(1.306.923)	(40.126)	(71.647)
<u>Aquisições de investimentos</u>				
Cotas do Fundo JGP (nota explicativa nº 4)	78.400	-	78.400	-
Investimento Br Malls	-	11.013.748	-	-
Investimento em coligadas da Br Malls	-	-	-	290.660
Alocação de mais-valia de coligadas da Br Malls	-	-	-	243.323
<u>Venda de participações</u>				
Cotas do Fundo de Investimentos				
Via Parque	(20.065)	(843)	(20.065)	(843)
CDG Centro Comercial Ltda.	-	(132.362)	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	-	(227.294)	-	-
Box Delivery	-	-	-	(21.582)
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	(47.452)	-	-	-
<u>Reclassificações e outras movimentações</u>				
Recompra das ações por meio da subsidiária Br Malls (nota explicativa nº 17)	(616.463)	(347.989)	-	-
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	448.112	-	-	-
Amortização de mais-valia	(51.437)	(115.276)	(3.594)	(8.205)
Baixa de mais-valia pelas vendas de participação em shopping centers (nota explicativa nº 4)	(53.343)	(272.864)	(566)	-
Provisão para perda de investimento	(1.162)	(28.818)	(1.162)	(6.632)
Efeito da cisão da Center Shopping S.A.	-	-	(50.849)	-
Efeito da reestruturação da participação societária do Shopping Maceió	-	-	-	(143.911)
Outros	14.164	(8.762)	(63)	(1.930)
Saldo final do período	<u>16.101.637</u>	<u>15.977.672</u>	<u>713.979</u>	<u>695.186</u>

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

Coligada/Controladora em conjunto:	30/09/2024						
	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christatur	Espírito Santo Mall	Center Shopping
Sede:	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional:	Administração de shopping center	Participação em shopping center					
<u>Ativo</u>							
Circulante	302	14.039	11.713	14.707	4.582	36.428	-
Não circulante	-	234.984	94.750	128.120	53.181	119.749	-
	<u>302</u>	<u>249.023</u>	<u>106.463</u>	<u>142.827</u>	<u>57.763</u>	<u>156.177</u>	<u>-</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>							
Circulante	199	8.927	2.069	11.931	871	8.484	-
Não circulante	-	-	1.419	10.332	76	16.301	-
Patrimônio líquido	103	240.096	102.975	120.564	56.816	131.392	-
	<u>302</u>	<u>249.023</u>	<u>106.463</u>	<u>142.827</u>	<u>57.763</u>	<u>156.177</u>	<u>-</u>
<u>Resultado</u>							
Receita operacional líquida	1.069	58.938	33.210	35.688	12.854	42.095	46.554
Custos de serviços	-	(216)	(5.252)	(5.807)	(2.857)	(36.414)	(14.330)
Despesas operacionais	(32)	(20.926)	(16)	6.705	6.560	4.644	5.397
Resultado financeiro líquido	-	(854)	871	623	255	697	1.217
Imposto de renda e contribuição social	(109)	-	(4.116)	(4.899)	(1.605)	(3.073)	(8.452)
Lucro líquido do período	<u>928</u>	<u>36.942</u>	<u>24.697</u>	<u>32.310</u>	<u>15.207</u>	<u>7.949</u>	<u>30.386</u>

## e) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos demonstrados a seguir referem-se aos dividendos e juros sobre o capital próprio a receber, e estão registrados na rubrica de “Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber”, no ativo circulante.

	Controladora	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Br Malls Participações S.A.	-	584.650
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	3.290	40.888
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	20.988	14.655
SCP Belo Horizonte	688	-
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	-	3.645
Colina Shopping Center Ltda.	26	-
Total	<u>24.992</u>	<u>643.838</u>

## 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Terrenos (i)	6.591	16.778	70.566	80.753
Shopping centers (ii)	708.475	755.073	20.485.829	21.580.349
Total	<u>715.066</u>	<u>771.851</u>	<u>20.556.395</u>	<u>21.661.102</u>

- (i) A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shopping centers.
- (ii) Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas entidades do Grupo sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em construção/desenvolvimento.

A movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos períodos apresentados é como segue:

	Controladora			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.077.258	(229.541)	40.929	888.646
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	12.213	(16.032)	(1.279)	(5.098)
Direito de uso de ativos arrendados	-	(1.085)	-	(1.085)
Outros	2.061	(1.542)	-	519
<u>Baixas</u>				
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul	(142.639)	21.321	-	(121.318)
<u>Reclassificações</u>				
Transferência de terrenos mantidos para venda	10.187	-	-	10.187
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	12.828	(8.176)	(896)	3.756
Direito de uso de ativos arrendados	-	(813)	-	(813)
Outros	1.257	(956)	-	301
<u>Baixas</u>				
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul (nota explicativa nº 4)	(28.731)	4.545	-	(24.186)
Venda de 10% do Shopping Bangu (nota explicativa nº 4)	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de terreno em Goiânia (GO) (nota explicativa nº 4)	(10.187)	-	-	(10.187)
Saldo em 30 de setembro de 2024	908.808	(228.318)	34.576	715.066

	Consolidado			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos e (amortizações de mais-valia)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.303.883	(686.456)	4.280.480	7.897.907
<u>Adições</u>				
Propriedades adquiridas em combinações de negócios (a)	7.389.503	(1.754.015)	9.458.297	15.093.785
Instalações e edificações	192.375	(272.289)	(266.969)	(346.883)
Direito de uso de ativos arrendados	22.075	(10.373)	-	11.702
Outros	39.479	(1.564)	-	37.915
<u>Baixas</u>				
Retirada de não controladores - cisão Boulevard Belém	(61.381)	11.956	-	(49.425)
Venda de 10% do Passeio das Águas Shopping	(48.578)	16.421	(908)	(33.065)
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul	(142.639)	21.321	3.261	(118.057)
Venda de 100% do Shopping Boulevard Campos	(102.558)	17.961	(31.698)	(116.295)
Venda de 100% do Shopping Bauru	(268.341)	55.130	-	(213.211)
Venda de 100% do Shopping Estação Curitiba	(205.934)	83.697	(413.290)	(535.527)
Provisão para perda em propriedades para investimento	(57.849)	-	-	(57.849)
Venda de terreno Norte Shopping	(45.812)	-	-	(45.812)
Venda de terreno Maceió	(1.688)	-	-	(1.688)
Direito de uso de ativos arrendados	(5.942)	-	-	(5.942)
<u>Reclassificações</u>				
Acervo recebido pela cisão da Parque Shopping Maceió	138.181	(21.776)	-	116.405
Transferência de terrenos mantidos para venda	27.142	-	-	27.142
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.171.916	(2.539.987)	13.029.173	21.661.102
<u>Adições</u>				
Instalações e edificações	202.062	(180.463)	(151.819)	(130.220)
Direito de uso de ativos arrendados	3.308	(8.058)	-	(4.750)
Outros	9.354	(3.297)	-	6.057
<u>Baixas</u>				
Venda de 70% do Santana Parque Shopping (nota explicativa nº 4)	(174.592)	27.598	(27.467)	(174.461)
Venda de 5% do Shopping Plaza Sul (nota explicativa nº 4)	(28.731)	4.530	715	(23.486)
Venda de 60% do Shopping Jardim Sul (nota explicativa nº 4)	(332.460)	155.656	(166.354)	(343.158)
Venda de 50% do Top Shopping (nota explicativa nº 4)	(322.562)	90.283	92.492	(139.787)
Venda de 10% do Shopping Villagio Caxias (nota explicativa nº 4)	(12.500)	5.852	(18.147)	(24.795)
Venda de 6% do Shopping São Luis (nota explicativa nº 4)	(14.543)	3.930	(6.836)	(17.449)
Venda de 10% do Shopping Bangu (nota explicativa nº 4)	(25.439)	3.961	(4.178)	(25.656)
Venda de 15% do Shopping Carioca (nota explicativa nº 4)	(35.252)	6.161	(16.876)	(45.967)
Venda de terreno em Goiânia (nota explicativa nº 4)	(10.187)	-	-	(10.187)
Venda de terreno em Maceió (nota explicativa nº 4)	(908)	-	-	(908)
<u>Reclassificações</u>				
Efeito da cisão Parque Shopping Maceió S.A.	19.278	(3.584)	-	15.694
Efeito da cisão do Fundo Parque D Pedro Shopping Center	(48.090)	1.309	(178.154)	(224.935)
Efeito da cisão do FII Shopping Parque D. Pedro	(8.585)	1.019	-	(7.566)
Efeito da cisão da Center Shopping S.A.	71.061	(24.194)	-	46.867
Saldo em 30 de setembro de 2024	10.463.130	(2.459.284)	12.552.549	20.556.395

- (a) Refere-se ao efeito pela combinação de negócios com a Br Malls ocorrida em 6 de janeiro de 2023. A divulgação completa dessa transação consta das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

Valor justo das propriedades para investimento

A Administração revisa no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades para investimento. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) de suas propriedades para investimento.

Com relação à divulgação dos valores justos, em 30 de setembro de 2024, as propriedades para investimento não apresentaram indicativos de alteração relevante em seus valores justos quando comparados com aqueles apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgada em 20 de março de 2024. Dessa forma, considerando as transações de vendas das propriedades ocorridas no período, conforme divulgada na nota explicativa nº 4, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os não controladores) é de R\$30.914.684.

## 12. INTANGÍVEL

		Controladora				
		30/09/2024				
Vida útil		Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	41.915	-	41.915	(22.501)	19.414
Software	5 anos	193.120	37.119	230.239	(123.777)	106.462
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>243.347</u>	<u>37.119</u>	<u>280.466</u>	<u>(146.278)</u>	<u>134.188</u>
		Controladora				
		31/12/2023				
Vida útil		Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos	19.793	22.122	41.915	(18.703)	23.212
Software	5 anos	151.621	41.499	193.120	(99.765)	93.355
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<u>179.726</u>	<u>63.621</u>	<u>243.347</u>	<u>(118.468)</u>	<u>124.879</u>

	Vida útil	Consolidado				Valor líquido
		30/09/2024				
		Custo Inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	133.582	-	133.582	-	133.582
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	202.940	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(335)	112
Direito de uso de arrendamento	5 anos	71.468	5.535	77.003	(41.901)	35.102
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(13.323)	27.505
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	844.280	73.526	917.806	(502.218)	415.588
		<u>1.302.650</u>	<u>79.061</u>	<u>1.381.711</u>	<u>(557.777)</u>	<u>823.934</u>

	Vida útil	Consolidado					Valor líquido
		31/12/2023					
		Custo inicial	Saldos adicionados por combinação de negócios	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
Ágio gerado na aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	18.787	162.873	(48.078)	133.582	-	133.582
Ágio gerado na aquisição de entidades incorporadas	Indefinida	188.710	14.230	-	202.940	-	202.940
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	-	447	(335)	112
Direito de uso de arrendamento	5 anos	19.793	26.184	25.491	71.468	(31.813)	39.655
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	-	40.828	(12.201)	28.627
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	241.755	507.892	94.633	844.280	(414.842)	429.438
		<u>519.425</u>	<u>711.179</u>	<u>72.046</u>	<u>1.302.650</u>	<u>(459.191)</u>	<u>843.459</u>

Os ágios não possuem vida útil determinável e, portanto, não são amortizados. A Companhia avalia o valor recuperável desses ativos anualmente, por meio do teste de redução ao valor recuperável (“impairment”) ou quando houver eventuais indicativos que possam indicar a necessidade de ajustes no valor recuperável desses ativos.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear, com base nos prazos indicados na tabela acima.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de desvalorização de seus ativos intangíveis que justificassem a necessidade de provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) dos seus ativos intangíveis.

## 13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Data inicial	Entidade	Instrumento	Controladora			Vencimento	30/09/2024	31/12/2023
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)				
Mai/2015	ALLOS S.A.	Financiamento - Banco Itaú	74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	64.916	68.691	
Set/2014	ALLOS S.A.	Debêntures III - Vinci Partners	90.000	IPCA + 4%	Jan/2024	-	61.003	
Out/2016 (a)	ALLOS S.A.	Debêntures VI	72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	-	13.336	
Jun/2017	ALLOS S.A.	Debêntures VIII	100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.352	100.558	
Ago/2021	ALLOS S.A.	Debêntures XII	415.000	IPCA + 4,62%	Jul/2028	502.982	485.393	
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 1ª Série	234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	235.570	243.405	
Mar/2022	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 2ª Série	265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	266.724	275.675	
Ago/2022 (e)	ALLOS S.A.	Debêntures 2022 - 6ª emissão	1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	1.011.285	1.044.573	
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 1ª série	314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.110	326.599	
Mar/2023	ALLOS S.A.	Debêntures 2023 - 2ª série	297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.526	298.379	
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 1ª série	352.502	CDI + 0,55%	Abr/2029	369.933	-	
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 2ª série	377.919	105% CDI	Abr/2029	396.513	-	
Abr/2024 (b)	ALLOS S.A.	Debêntures 2024 - 3ª série	469.579	11,67%	Abr/2031	494.051	-	
(=) Subtotal						4.056.962	2.917.612	
(-) Custo de estruturação - Controladora						(73.901)	(51.893)	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(1.631)	(2.119)	
Total Controladora						3.981.430	2.863.600	
Circulante						1.155.523	146.314	
Não circulante						2.825.907	2.717.286	

Data inicial	Empresa	Instrumento	Consolidado		Vencimento	30/09/2024	31/12/2023
			Valor de captação	Taxa de juros (a.a.)			
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco	193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	74.882	91.582
Jan/2013	Tarsila	CRI - Gaia Securitizadora	87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	17.548	35.100
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	60.905	69.933
Jun/2011	Sierra Investimentos	Financiamento - Banco Santander	200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	29.407	57.186
Nov/2022	Br Malls	Debênture X	900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	940.073	914.075
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	64.819	72.051
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	580.044	576.663
Abr/2020 (c)	Br Malls	CCB Bradesco	400.000	CDI + 1,58%	Abr/2025	140.043	272.557
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú	306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	324.641	316.141
Fev/2011 (d)	CIMA	CRI Bradesco	500.000	CDI 113,55%	Out/2026	-	427.037
ago/2024 (f)	Br Malls	Debênture XI - 1ª Emissão	641.834	CDI + 0,63%	Ago/2031	648.068	-
ago/2024 (f)	Br Malls	Debêntures XI - 2ª emissão	1.858.166	CDI + 0,95%	Ago/2034	1.876.759	-
(=) Subtotal						4.757.189	2.832.325
(-) Custo de estruturação - Controladas						(26.225)	(25.255)
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(9.240)	(14.003)
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						8.394	22.264
Total Consolidado						8.711.548	5.678.931
Circulante						2.143.010	636.456
Não circulante						6.568.538	5.042.475

- (a) Em 5 de fevereiro de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture no montante de R\$10.806.
- (b) Em 15 de abril de 2024, a Companhia emitiu 1.200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries no valor total de R\$1.200.000. Adicionalmente, na mesma data, a Companhia contratou um instrumento financeiro derivativo (“swap”), com o objetivo de trocar a remuneração da dívida contraída nessa 3ª série das debêntures emitidas de 11,67% a.a., para CDI + 0,46% a.a. Sobre essa dívida existem “financial covenants” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “covenants” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.
- (c) Em 24 de janeiro de 2024, a Companhia renegociou essa dívida, alterando a taxa de juros de CDI + 1,99% a.a. para CDI + 1,58% a.a.
- (d) Em 18 de abril de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor do CRI, no montante de R\$380.831.
- (e) Em 4 de outubro de 2024, a Companhia realizou a amortização integral antecipada do saldo devedor da debênture, no montante de R\$1.013.113.
- (f) Em 29 de agosto de 2024, a Br Malls, subsidiária integral da Companhia, emitiu 2.500.000 debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries no valor total de R\$2.500.000, sendo: (i) a 1ª série, com valor de R\$641.834, e juros de CDI + 0,63% a.a. e vencimento em sete anos; (ii) a 2ª série, com valor de R\$1.858.166, e juros de CDI + 0,95% a.a. e vencimento em dez anos. Sobre essa dívida existem “financial covenants” associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial. Esses “covenants” são os mesmos das demais dívidas da Companhia, os quais estão descritos na íntegra nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

### Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém um contrato de “Swap” atrelado à 4ª emissão de debêntures no valor de R\$415.798, o qual tem o mesmo vencimento das debêntures de julho de 2028. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% a.a. e como ponta ativa IPCA + 4,6197%. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui um saldo a pagar líquido de R\$84.532 (R\$50.592 em 31 de dezembro de 2023), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Adicionalmente, no dia 15 de abril de 2024, a Companhia celebrou um contrato de “Swap” para a 3ª série de debêntures no valor de R\$469.579. Esse contrato tem o mesmo prazo de operação de debêntures e vence em sete anos. Nessa transação, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 0,46% a.a. e como ponta ativa juros prefixados correspondentes de 11,6686% a.a. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui um saldo a receber líquido de R\$29.783 (R\$3.378 em 31 de dezembro de 2023), que corresponde aos valores justos estimados da liquidação do mesmo.

Durante o período findo de 30 de setembro de 2024, essas transações com instrumentos financeiros derivativos resultaram em uma perda líquida de R\$3.542 (ganho líquido de R\$3.286 no período findo de 30 de setembro de 2023).

Os valores justos dos instrumentos de “swap” foram obtidos por meio da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central, tendo sido utilizada a projeção do relatório FOCUS também disponibilizado pelo Banco Central.

### Garantias, cláusulas restritivas financeiras (“financial covenants”) e renegociações de dívidas

As informações referentes às garantias, cláusulas restritivas financeiras (“financial covenants”) e renegociações de dívidas apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia se encontra adimplente com as cláusulas restritivas financeiras (“financial covenants”).

### Cronograma de amortização

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o cronograma de amortização dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2024	1.027.113	159.031	1.252.611	662.317
2025	163.512	105.288	1.052.097	1.139.859
2026	104.741	607.003	707.723	1.361.368
2027	106.801	609.057	613.784	1.115.842
2028	981.888	964.535	991.588	974.236
De 2029 a 2034	<u>1.672.907</u>	<u>472.698</u>	<u>4.196.348</u>	<u>496.315</u>
Total	<u>4.056.962</u>	<u>2.917.612</u>	<u>8.814.151</u>	<u>5.749.937</u>

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2022	2.732.331	3.055.767
(+) Efeito da combinação de negócios	-	2.824.652
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	10.934	119.227
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	144.853
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	375.867	513.804
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(3.975)	(188.691)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(122.399)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(467.376)	(477.076)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.911)	(120.552)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(144.557)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(370.499)	(509.292)
(+) Emissão de debêntures	612.102	612.102
(+) Reversão de provisão de custo estruturação	11.068	11.068
(-) Custo de estruturação	(29.569)	(32.354)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(7.745)	(7.745)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(11.870)
(+) Liquidação de debêntures recompradas	5.562	5.562
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	1.811	6.432
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	<u>2.863.600</u>	<u>5.678.931</u>
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	5.091	58.264
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	72.705
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	302.842	416.673
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(3.823)	(177.767)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(438.588)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(44.583)	(51.858)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(5.048)	(51.788)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(74.540)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(303.613)	(363.995)
(-) Custo de estruturação	(33.523)	(47.772)
(+) Emissão de debêntures	1.200.000	3.700.000
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(13.871)
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	487	5.154
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u><u>3.981.430</u></u>	<u><u>8.711.548</u></u>

## 14. DEPÓSITOS JUDICIAIS E PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS (CONSOLIDADO)

As informações referentes aos depósitos judiciais e provisão para contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

O saldo dos depósitos judiciais e da provisão para contingências em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Natureza	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Tributária	162.488	128.519	173.190	161.477
Cível	15.798	16.323	63.529	58.396
Trabalhista	1.598	2.580	6.823	9.327
Bloqueio judicial	1.734	1.762	-	-
<b>Total</b>	<b>181.618</b>	<b>149.184</b>	<b>243.542</b>	<b>229.200</b>

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

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Bloqueio judicial	1.762	154	(182)	1.734
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	57.614	13.633	(420)	70.827
Outros processos tributários	70.905	22.058	(1.302)	91.661
Cível	16.323	3.415	(3.940)	15.798
Trabalhista	2.580	185	(1.167)	1.598
	<b>149.184</b>	<b>39.445</b>	<b>(7.011)</b>	<b>181.618</b>

Movimentação dos depósitos judiciais	Consolidado				
	31/12/2022	Combinações de negócios	Adições	Baixas	31/12/2023
Bloqueio judicial	3.083	-	95	(1.416)	1.762
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	13.525	38.983	5.106	-	57.614
Outros processos tributários	41.643	23.754	5.868	(360)	70.905
Cível	2.881	6.140	9.145	(1.843)	16.323
Trabalhista	912	1.390	280	(2)	2.580
	<b>62.044</b>	<b>70.267</b>	<b>20.494</b>	<b>(3.621)</b>	<b>149.184</b>

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	96.837	14.203	(1.290)	109.750
Outros processos tributários	64.640	2.157	(3.357)	63.440
Cível	58.396	16.685	(11.552)	63.529
Trabalhista	9.327	1.341	(3.845)	6.823
	<u>229.200</u>	<u>34.386</u>	<u>(20.044)</u>	<u>243.542</u>

Movimentação da provisão para contingências	Consolidado				
	31/12/2022	Combinação de negócios	Adições	Baixas	31/12/2023
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	21.429	38.983	36.425	-	96.837
Outros processos tributários	3.583	63.660	4.641	(7.243)	64.641
Cível	6.977	44.427	21.981	(14.989)	58.396
Trabalhista	2.399	8.308	2.176	(3.557)	9.326
	<u>34.388</u>	<u>155.378</u>	<u>65.223</u>	<u>(25.789)</u>	<u>229.200</u>

#### Passivos contingentes classificados com probabilidade de perda possível

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, os processos considerados como de probabilidade de perda possível pela Administração consubstanciada na opinião de seus assessores legais externos, não estão provisionados nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e são compostos por processos de natureza tributária, cível e trabalhista, como segue:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Tributárias	996.391	1.050.901
Cíveis	56.671	99.862
Trabalhistas	8.500	12.799
Total	<u>1.061.562</u>	<u>1.163.562</u>

As informações referentes aos principais processos com classificação perda possível apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

## 15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA E VENDA DE ATIVOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES

## 15.1. Obrigações por compra e venda de ativos (consolidado)

Entidade adquirida	Descrição	30/09/2024			Taxa contratada	Vencimento
		Circulante	Não circulante	Total		
EDRJ113 Participações Ltda. (a)	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	414.755	-	414.755	IGPDI	07/07/2025
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	19.999	-	19.999	CDI	31/12/2024
	Outros	4.047	19.752	23.799		
		<u>438.801</u>	<u>19.752</u>	<u>458.553</u>		
Entidade adquirida	Descrição	31/12/2023			Taxa contratada	Vencimento
		Circulante	Não circulante	Total		
EDRJ113 Participações Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	402.204	-	402.204	IGPDI	26/08/2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	18.742	18.487	37.229	CDI	31/12/2024
	Outros	2.777	10.807	13.584		
		<u>423.723</u>	<u>29.294</u>	<u>453.017</u>		

- (a) Conforme descrito na nota explicativa nº 4, a EDRJ113 Participações assinou um novo contrato estabelecendo as seguintes principais condições: (i) novos vencimentos com previsão de pagamento em 8 de outubro de 2024, 3 de janeiro de 2025 e parcela remanescente em 7 de julho de 2025; (ii) atualização da dívida por IGPDI até o dia 8 de agosto de 2024 e, a partir de 9 de agosto de 2024 até o vencimento final da dívida, a atualização do saldo devedor por CDI + 0,55 a.a.

## 15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Obrigações trabalhistas	35.246	84.946	116.800	172.136
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	10.046	11.608	10.046	11.608
Obrigações com a manutenção de bens tombados do Shopping Bangu	4.742	5.269	4.742	5.269
Valores a repassar para condomínios	1.400	2.075	19.697	23.613
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	588	604	5.316	7.332
Redução de capital a pagar de acionista não controlador	-	-	62.759	-
Outros	16.850	6.582	30.385	24.719
	<u>68.872</u>	<u>111.084</u>	<u>249.745</u>	<u>244.677</u>
Circulante	43.701	96.866	240.360	233.119
Não circulante	25.171	14.218	9.385	11.558

## 16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## 16.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

As informações referentes ao imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

Durante o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Ativos</u>				
Avaliação a valor justo de “swap”	18.615	16.053	18.615	16.053
Provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”)	6.496	8.603	85.755	82.712
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	139.530	146.018	295.994	327.848
Programa de Incentivo de Longo Prazo	33.469	19.500	33.469	19.500
Avaliação a valor justo de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	305	647
Outros	20.023	18.127	50.418	41.353
	<u>218.133</u>	<u>208.301</u>	<u>484.556</u>	<u>488.113</u>
<u>Passivos</u>				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(16.057)	(16.436)	(55.406)	(51.651)
Mais-valia de propriedades para investimento	-	-	(3.373.551)	(3.471.785)
Contas a receber - ajuste de aluguel linear	(6.303)	(6.669)	(24.393)	(18.332)
Capitalização de juros	(2.481)	(2.630)	(14.437)	(19.038)
Amortização do ágio por rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(284.922)	(279.444)
Ganho de valor justo em investimentos	(2.555)	(8.366)	(2.555)	(8.366)
Ganho na renegociação de dívidas	(554)	(720)	(667)	(1.078)
Ganho por compra vantajosa (a)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)	(1.444.044)
Outros	-	(2.923)	(39.063)	(34.203)
	<u>(1.483.719)</u>	<u>(1.493.513)</u>	<u>(5.239.038)</u>	<u>(5.327.941)</u>
Total líquido	<u>(1.265.586)</u>	<u>(1.285.212)</u>	<u>(4.754.482)</u>	<u>(4.839.828)</u>
Posição ativa, líquida	-	-	627	722
Posição passiva, líquida	(1.265.586)	(1.285.212)	(4.755.109)	(4.840.550)

- (a) Refere-se ao efeito advindo da combinação de negócios da Br Malls, ocorrido em 6 de janeiro de 2023. A divulgação completa dessa transação está apresentada nas demonstrações financeiras anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024.

Os saldos apresentados nesta nota explicativa estão demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos balanços patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por entidade no consolidado.

A movimentação dos impostos diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial	(1.285.212)	55.504	(4.839.828)	(802.094)
Efeito da combinação de negócios	-	-	-	(2.850.732)
Imposto diferido sobre ganho por compra vantajosa	-	(1.444.044)	-	-
Outros eventos societários	-	(365)	(5.001)	6.078
Constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos	19.626	103.693	90.347	(1.193.080)
Saldo final	<u>(1.265.586)</u>	<u>(1.285.212)</u>	<u>(4.754.482)</u>	<u>(4.839.828)</u>

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o cronograma referente a expectativa de realização dos impostos diferidos ativos é como segue:

Ano	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2024	-	-	1.616	10.634
2025	315	315	21.743	26.828
2026	3.773	3.773	29.320	34.469
2027	9.281	9.281	40.385	50.218
2028	19.161	19.161	66.201	66.201
2029-2034	185.603	175.771	325.291	299.763
	<u>218.133</u>	<u>208.301</u>	<u>484.556</u>	<u>488.113</u>

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

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, é como segue:

Apuração da alíquota efetiva de IRPJ/CSLL	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	525.400	3.106.773	697.026	4.834.927
Alíquota nominal combinada de imposto - entidades no regime do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal combinada	(178.636)	(1.056.306)	(236.989)	(1.643.875)
Efeito de impostos sobre (adições) exclusões:				
Equivalência patrimonial	252.455	1.195.811	18.978	23.621
Juros sobre o capital próprio recebido de controlada	(17.449)	(26.438)	-	-
Amortização de mais-valia de investimentos	(16.604)	(29.253)	-	(8.856)
Baixa de mais-valia pela venda de shopping centers	(21.938)	-	-	-
Outros custos indedutíveis na venda das participações societárias	(6.469)	-	17.409	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais não contabilizados no período	-	(56.373)	(30.324)	(128.307)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários - FIIs	(415)	(866)	19.761	26.077
Efeito fiscal das entidades optantes pelo regime do lucro presumido	-	-	123.341	119.205
Despesas não dedutíveis	(6.119)	(8.121)	(19.023)	(14.705)
Outras exclusões (exclusões fiscais sobre as quais não foram registrados impostos diferidos em exercícios anteriores)	556	20141	3.741	24.218
Outras exclusões	(839)	6.277	16.920	(2.141)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>4.542</u>	<u>44.875</u>	<u>(86.186)</u>	<u>(1.604.763)</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social</u>				
Corrente	(15.084)	-	(176.533)	(166.242)
Diferido	19.626	44.875	90.347	(1.438.521)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>4.542</u>	<u>44.875</u>	<u>(86.186)</u>	<u>(1.604.763)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	0,86%	1,44%	12,36%	33,19%

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 17.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$14.747.598, representado por 542.936.909 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (573.936.909 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R\$4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia.

### 17.2. Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, que foram classificados como redução da reserva de capital. O saldo corresponde, substancialmente, aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019, que totalizou R\$56.729, entre outros.

### 17.3. Ações em tesouraria

No dia 12 de junho de 2024, mediante aprovação do Conselho de Administração, 31.000.000 ações foram canceladas reduzindo a reserva de capital da Companhia em R\$685.410 (nota explicativa nº 17.4).

Durante o período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia adquiriu, por meio da subsidiária Br Malls, 41.461.300 ações de sua própria emissão pelo valor de R\$964.434. Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a quantidade de ações em tesouraria é de 17.233.929 ações e de 20.885.847 ações, respectivamente.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$22,38 (R\$21,49 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), a um custo mínimo de R\$20,35 (R\$21,96 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$23,21 (R\$26,69 em 31 de dezembro de 2023). Os valores informados nesse parágrafo estão apresentados em reais - R\$.

### 17.4. Reserva de capital

A reserva de capital é composta, substancialmente, por ágio na subscrição de ações, que representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de novas ações.

Em 12 de junho de 2024, 31.000.000 ações que estavam em tesouraria foram canceladas em contrapartida esta reserva, pelo valor de R\$685.410.

### 17.5. Reservas de lucros

#### Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido de cada exercício, antes de qualquer outra destinação, e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social acrescido das reservas de capital.

A reserva legal tem por objetivo assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada na compensação de prejuízos ou aumento de capital, não podendo ser distribuída a título de dividendos.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$169.348, e o saldo da reserva legal era de R\$199.339.

Reserva para investimentos

Essa reserva tem por objetivo cobrir o orçamento de investimentos e o reforço do capital de giro da Companhia.

17.6. Ajustes de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde, substancialmente, ao ajuste a valor justo das ações emitidas na combinação de negócios com a Br Malls, em 2023, no valor de R\$5.448.227.

17.7. Participação de acionistas não controladores

a) Composição do patrimônio líquido e do resultado atribuível aos acionistas não controladores

A partir de 2 de maio de 2024, o Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center deixou de ser consolidado em função de uma reestruturação societária na qual foram separadas as participações detidas pela Companhia, através da Sierra Investimentos e dos respectivos sócios (nota explicativa nº 4).

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Patrimônio líquido</u>		
FII Shopping Parque D. Pedro	111.138	150.634
FII Parque D. Pedro Shopping Center (nota explicativa nº 4)	-	35.988
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	564.504	758.516
Outros	<u>90.658</u>	<u>161.712</u>
	<u>766.300</u>	<u>1.106.850</u>
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
<u>Resultado do período</u>		
FII Shopping Parque D. Pedro	24.277	30.523
FII Parque D. Pedro Shopping Center	2.486	16.896
Outros	<u>54.135</u>	<u>31.097</u>
	<u>80.898</u>	<u>78.516</u>

- b) Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center em 30 de setembro de 2024:

	FII Shopping Parque D. Pedro (34,20%) <u>30/09/2024</u>	FII Parque S. Pedro Shopping Center <u>30/09/2024</u>
<u>Balanço patrimonial</u>		
Ativo circulante	68.878	-
Ativo não circulante	269.132	-
Passivo circulante	18.321	-
Passivo não circulante	38.398	-
Patrimônio líquido	281.291	-
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	111.138	-
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
<u>Resultado e dividendos pagos</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	117.511	23.284
Lucro líquido e resultado abrangente do período	90.760	20.035
Lucro do período atribuído aos não controladores	24.277	2.486
Dividendos pagos	31.536	12.362

#### 17.8. Resultado por ação

- a) Lucro líquido básico por ação

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

	<u>Ações Ordinárias</u> Período de nove meses findo em 30 de setembro de	
<u>Resultado básico por ação</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	<u>529.942</u>	<u>3.151.648</u>
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	564.679	501.811
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	<u>(20.381)</u>	<u>(9.598)</u>
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	544.298	492.213
Lucro líquido básico por ação	<u>0,9736</u>	<u>6,4030</u>

## b) Lucro líquido diluído por ação

Em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia não possui potenciais ações dilutivas e, portanto, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação.

## 17.9. Dividendos distribuídos

Em 30 de abril de 2024, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2023, no valor de R\$611.829. A parcela equivalente a R\$305.934 foi paga no dia 15 de maio de 2024, e o saldo remanescente em 15 de julho de 2024.

## 18. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL E SERVIÇOS

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
Receitas de aluguéis	139.716	144.651	1.404.860	1.465.381
Receita de serviços	58.093	54.702	234.934	204.986
Cessão de direito de uso	1.161	1.186	18.887	20.505
Estacionamento	22.865	32.346	417.003	396.581
Outros	339	121	16.318	13.374
Impostos e contribuições e outras deduções	(19.159)	(24.489)	(148.605)	(176.196)
<b>Total</b>	<b>203.015</b>	<b>208.517</b>	<b>1.943.397</b>	<b>1.924.631</b>

## 19. CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
Depreciação e amortização de propriedades	(10.013)	(13.527)	(337.526)	(408.338)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(813)	(813)	(8.058)	(7.075)
Amortização de mais-valia de ativos	(51.437)	(89.004)	(3.594)	(7.362)
Custo de serviços prestados	-	-	(55.944)	(52.732)
Gastos com imóveis alugados	(3.321)	(3.053)	(53.544)	(61.981)
Custo de estacionamento	(1.740)	(2.301)	(42.574)	(47.725)
Custos operacionais de shoppings	(2.994)	(2.925)	(37.499)	(41.948)
<b>Total</b>	<b>(70.318)</b>	<b>(111.623)</b>	<b>(538.739)</b>	<b>(627.161)</b>

## 20. DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
Despesas com pessoal	(125.722)	(77.660)	(278.707)	(215.980)
Serviços profissionais	(25.758)	(15.815)	(59.086)	(57.893)
Despesas com ocupação	(291)	(562)	(2.470)	(2.147)
Depreciação e amortização	(28.855)	(23.016)	(109.320)	(90.667)
Amortização de direito de uso de arrendamento	-	(774)	(2.201)	(1.333)
Despesas de utilidades e serviços	(246)	(504)	(1.351)	(1.357)
Despesas legais e tributárias	(834)	(693)	(5.378)	(6.043)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas (nota explicativa nº 8)	460	(5.663)	(40.881)	(45.459)
Outras despesas administrativas	(7.201)	(5.255)	(27.311)	(21.522)
<b>Total</b>	<b>(188.447)</b>	<b>(129.942)</b>	<b>(526.705)</b>	<b>(442.401)</b>

## 21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de shopping centers (nota explicativa nº 4)	104.231	-	100.937	(11.629)
Resultado na venda de terrenos	5.504	-	13.345	-
Baixa de mais-valia na venda de ativos	(53.343)	(599)	(566)	-
Gastos com a combinação de negócios	-	(19.805)	-	(60.429)
Ganho com compra vantajosa	-	-	-	4.479.580
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	(1.162)	(105.187)	(1.162)	(105.187)
Outros	(17.411)	(3.231)	(41.632)	3.246
<b>Total</b>	<b>37.819</b>	<b>(128.822)</b>	<b>70.922</b>	<b>4.305.581</b>

## 22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e variações monetárias passivas sobre empréstimos, CCIs e debêntures	(296.365)	(291.989)	(522.809)	(574.793)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	(3.542)	-	(3.542)	-
Custo de estruturação de dívida	(11.568)	(8.938)	(24.833)	(15.842)
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	(3.519)	-	(16.334)	
Outras despesas financeiras	(22.558)	(15.203)	(77.055)	(58.995)
	<u>(337.552)</u>	<u>(316.130)</u>	<u>(644.573)</u>	<u>(649.630)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimento de aplicações financeiras	120.045	62.152	261.782	164.523
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (i)	-	3.286	-	3.286
Ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	-	27.622
Variações monetárias ativas	3.177	202	7.867	8.739
Atualização, multa e juros de contas a receber	1.101	1.066	18.308	9.974
Outras receitas financeiras	14.045	975	48.949	40.289
	<u>138.368</u>	<u>67.681</u>	<u>336.906</u>	<u>254.433</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(199.184)</u>	<u>(248.449)</u>	<u>(307.667)</u>	<u>(395.197)</u>

- (i) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros derivativos (“swaps”).
- (ii) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não possui influência significativa.

## 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No curso normal de seus negócios, o Grupo e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si.

Os saldos e transações entre a Companhia e suas controladas, coligadas e controladas em conjunto, que fazem parte do Grupo, foram eliminados para fins de consolidação e referem-se, substancialmente, a transações comerciais referentes ao serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuos e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos.

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, os detalhes das transações entre a Companhia e suas partes relacionadas estão apresentados a seguir:

Na controladora

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shopping centers, comissões de locação e outros serviços cobrados de entidades controladas e/ou coligadas. Em 30 de setembro de 2024 e de 2023, essas receitas totalizam R\$8.839 e R\$9.790, respectivamente. Adicionalmente, está demonstrada a seguir a composição de outros saldos de transações com partes relacionadas:

	Consolidado			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (i)	-	150	-	146
Ricardo Rique (ii)	1.656	-	1.542	-
Reinaldo Rique (iii)	14.474	-	13.900	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (iv)	-	7.207	-	7.207
Espírito Santo Malls S.A. (v)	541	-	12.992	-
Parque D. Pedro 1 BV (vi)	38.887	-	37.102	-
	<u>55.558</u>	<u>7.357</u>	<u>65.536</u>	<u>7.353</u>

- (i) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de 22,36% de participação no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (ii) Refere-se aos valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iii) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas. Essa transação está registrada na rubrica “Outros saldos a receber”, no ativo não circulante.
- (iv) A Altar, entidade controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido shopping. Essa transação está registrada na rubrica “Obrigações por compra e venda de ativos”, no passivo não circulante.
- (v) Refere-se a contrato de mútuo entre a controlada EDRJ 113 Participações Ltda. e a coligada Espírito Santo Malls S.A., sem atualização monetária, que vem sendo recebido na medida da disponibilidade de caixa da operação do Shopping Vila Velha. Essa transação está registrada na rubrica “Empréstimos, mútuos e outras contas a receber”, no ativo não circulante.

- (vi) A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a entidade Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do FII Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do Grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que totalizam R\$38.887 em 30 de setembro de 2024 (R\$37.102 em 31 de dezembro de 2023). Essa transação está registrada na rubrica “Depósitos judiciais”, no ativo não circulante.

#### Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$57.800 e R\$31.179 nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, respectivamente. Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria; e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações (nota explicativa nº 25).

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

#### 24. AVAIS E GARANTIAS

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores dos empréstimos, financiamentos e debêntures assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais às suas participações nas controladas, no valor de R\$1.932.151 em 30 de setembro de 2024 (R\$2.786.644 em 31 de dezembro de 2023). Adicionalmente, a Companhia é avalista em contratos de compra de energia nos shopping centers em que possui participação, no valor total de R\$147.236.

#### 25. REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

Durante o segundo trimestre de 2024, a Companhia outorgou dois novos programas de remuneração baseados em ações, os quais seguem:

- a) 1º Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações e Ações de Performance da Companhia, outorgado em 4 de abril de 2024.

Principais condições do programa:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias.
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transfere para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus (“Matching”).
- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda (“lock-up”) por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de “lock-up” permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.

- Ao final do período de “lock-up”, a Companhia entregará ainda gratuitamente a cada beneficiário (“Ações por Performance”) dois lotes de ações, cada lote equivalente a 25% das ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado.

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

	<u>1ª outorga</u>	
	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Valor justo atribuído às ações</u>
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:		
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	660.700	7.684
Valor médio por ação entregue (em reais - R\$)	-	R\$11,63
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):		
Performance baseada em condições de mercado	165.175	2.824
Performance baseada em condições de não mercado	165.175	4.121
Total das ações de performance	<u>330.350</u>	<u>6.945</u>
Valor justo total atribuído a cada programa	<u>-</u>	<u>14.629</u>

No período de 4 de abril de 2024 a 30 de setembro de 2024, foi reconhecido R\$3.545 como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas” (nota explicativa nº 20).

b) Outorga de Ações Restritas do Conselho de Administração

Em 1º de abril de 2024, a Companhia outorgou 84.711 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários têm como origens ações em tesouraria já líquidas dos impostos, no qual a quantidade foi de 63.534 ações por um custo médio de R\$22,41, totalizando R\$1.424. O valor justo dessas ações é de R\$1.465 e possui um período de “lock-up” de um ano.

No período de 1º de abril de 2024 a 30 de setembro de 2024, foi reconhecido o montante de R\$712 como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas” (nota explicativa nº 20).

Adicionalmente, foram reconhecidos no resultado do período o efeito da apropriação mensal dos planos outorgados até 31 de dezembro de 2023. As informações referentes a esses programas são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 20 de março de 2024. As principais informações desses planos e o efeito total reconhecido no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e de 2023, são demonstrados a seguir.

## c) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações

Data da outorga	1ª outorga		2ª outorga		3ª outorga		4ª outorga		5ª outorga	
	8 de julho de 2020		14 de abril de 2021		14 de abril de 2022		3 de abril de 2023		26 de julho de 2023	
	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações	Quantidade de ações	Valor justo atribuído às ações
Ações entregues pelo exercício de opção e “matching”:										
Total de ações concedidas no programa (vendidas aos beneficiários e concedidas gratuitamente pelo “matching”)	437.312	7.111	165.136	4.642	538.718	5.696	719.582	6.192	295.026	2.539
Valor médio por ação entregue (em reais -R\$)	-	R\$16,26	-	R\$13,71	-	R\$10,58	-	R\$8,61	-	R\$8,60
Ações de performance atribuídas ao plano (com entrega condicionada ao cumprimento de metas no término do programa):										
Performance baseada em condições de mercado	109.328	840	41.284	476	134.680	1.553	179.896	1.356	73.757	1.261
Performance baseada em condições de não mercado	109.328	3.225	41.284	1.090	134.680	2.848	179.896	3.100	73.756	1.840
Total das ações de performance	218.656	4.065	82.568	1.566	269.360	4.401	359.792	4.456	147.513	3.101
Valor justo total atribuído a cada programa	-	11.176	-	6.208	-	10.097	-	10.648	-	5.640

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, foram reconhecidos R\$10.340 e R\$9.268, respectivamente, como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas” (nota explicativa nº 20).

## d) Programa de Outorga de Ações Restritas para executivos da Companhia

No dia 8 de dezembro de 2023, a Companhia outorgou 2.799.999 ações a título de remuneração de executivos da Companhia. O total de ações foi dividido em 7 (sete) lotes, que intercalam o período de carência de dois em dois anos, com o prazo máximo de 7 (sete) anos e restrição para negociação no prazo máximo de 9 (nove) anos. Durante o período de carência, os beneficiários não podem negociar tais ações e, de acordo com condições específicas, podem perder o direito sobre elas. O valor justo estimado do programa é de R\$57.632 e será reconhecido de acordo com o período de “vesting” de cada lote, no prazo máximo de 7 (sete) anos.

As ações concedidas aos beneficiários têm como origem ações em tesouraria, por um custo médio de R\$21,06, totalizando R\$58.968.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foi reconhecido o montante de R\$20.792 como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, o qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, gerais e administrativas” (nota explicativa nº 20).

## 26. SEGUROS

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

## 27. INFORMAÇÕES ADICIONAIS AO FLUXO DE CAIXA

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia realizou as seguintes transações não envolvendo caixa e, portanto, estas não estão refletidas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
<u>Atividades operacionais</u>				
Juros sobre capital próprio a receber	24.278	51.424	-	-
Valor a receber pela venda de ativos	15.690	-	84.283	30.410
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls	-	70	-	70
Valor a receber pela venda da Box Delivery	-	-	-	6.024
	<u>39.968</u>	<u>51.494</u>	<u>84.283</u>	<u>36.504</u>

	Controladora		Consolidado	
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2024	2023	2024	2023
<u>Atividades de investimento</u>				
Recebimento de dividendos por meio de transferências de ações da subsidiária Br Malls	448.112	-	-	-
Ações/cotas recebidas como pagamento pela venda de ativos, mantidas em aplicações financeiras	57.045	-	179.919	30.295
Adição de direito de uso de ativos arrendados	-	-	8.843	-
Alocação de ações Br Malls como preço de aquisição na combinação de negócios	-	585.136	-	585.136
Perda com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	-	(623)	-	(623)
	<u>505.157</u>	<u>584.513</u>	<u>188.762</u>	<u>614.808</u>
<u>Atividades de financiamento</u>				
Emissão de ações na aquisição da Br Malls	-	4.983.000	-	4.983.000
	-	4.983.000	-	4.983.000
	<u>545.125</u>	<u>5.619.007</u>	<u>273.045</u>	<u>5.634.312</u>

## 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

### Programa de recompra de ações

No dia 1º de outubro de 2024, a Companhia anunciou um novo programa de recompra de até 20.000.000 ações ordinárias, sem valor nominal, de emissão da Companhia ("Ações"), as quais representam, em 1º de outubro de 2024, 4,1% do total de 492.392.986 ações ordinárias de emissão da Companhia, em circulação no mercado. As Ações serão adquiridas na B3 S.A. a preço de mercado, a partir de 1º de outubro de 2024, até 30 de setembro de 2025.

### Dividendos intermediários

No dia 1º de outubro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento aos acionistas de dividendos intermediários, com base no saldo de reservas de lucros a realizar apurado em balanço anual referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R\$150.000. Os dividendos serão pagos aos acionistas em 3 (três) parcelas iguais no valor de R\$50.000 cada, representando R\$0,095110741 por ação em cada parcela. Até a data de arquivamento dessas informações trimestrais, a Companhia pagou duas das três parcelas dos dividendos aprovados nos dias 16 de outubro de 2024 e 4 de novembro de 2024. A última parcela aprovada está prevista para pagamento no dia 3 de dezembro de 2024.

### Alienação de investimento

No dia 2 de outubro de 2024, a subsidiária Br Malls vendeu sua participação remanescente de 8,82% no Shopping São Luiz. O valor da transação foi de R\$31.008, recebidos na data de fechamento, e gerou um ganho de R\$5.718.

No dia 29 de outubro de 2024, a Companhia assinou um acordo para venda os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping. O valor total da operação é de R\$393.031, que deverá ser recebido da seguinte forma: (i) R\$230.000 na data de conclusão da transação, (ii) R\$163.031 em até 2 anos, corrigido, no primeiro ano, pelo IPCA e, no segundo ano, pelo CDI. A conclusão das transações está condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a estes tipos de transações, incluindo diligências e aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

No dia 11 de novembro de 2024, a Companhia assinou um acordo para venda de sua participação remanescente de 50% do Rio Anil Shopping. O valor total da operação é de R\$186.193, que deverá ser recebido da seguinte forma: (i) R\$177.351 na data de conclusão da transação; e (ii) R\$8.842 até 30 de junho de 2025, corrigido pelo CDI. A conclusão das transações está condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a estes tipos de transações, incluindo diligências e aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

### Pagamento de debêntures

No dia 4 de outubro de 2024, a Companhia realizou o pré-pagamento integral da 6ª (sexta) emissão de debêntures simples. O valor pago foi de R\$1.013.113.

No dia 5 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pré-pagamento integral da 10ª (décima) emissão de debêntures simples de sua controlada Br Malls Participações S.A. Em 30 de setembro de 2023 essa debênture possuía um saldo de R\$940.073, e a previsão de pagamento é 19 de novembro de 2024.

### Decisão de processo administrativo junto ao CARF

No dia 10 de outubro de 2024, a subsidiária Sierra Investimentos e os Fundos de Investimento do Shopping Parque D. Pedro, obtiveram êxito no julgamento no CARF do processo administrativo que trata do auto de infração da Receita Federal lavrado em 2023, no qual se pretende desqualificar a estrutura de isenção fiscal desses fundos de investimentos imobiliários. A referida decisão do CARF é passível de recurso por parte da Receita Federal e a Companhia aguarda nesse momento o decurso do prazo.

### Empréstimo concedido para subsidiária integral

No dia 7 de outubro de 2024, a Companhia assinou um contrato de empréstimo através da emissão de debêntures a favor da sua subsidiária EDRJ113 Participações S.A., no valor de R\$400.000, com três séries e remuneração de CDI + 0,95% a.a., dos quais R\$53.390 foram efetivamente pagos nesta data. O prazo de vigência deste contrato é de até dez anos.



**RELATÓRIO  
DE RESULTADOS  
3T24**

**ALLOS**



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

### PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

14 de novembro 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](mailto:ri@allos.co)

[ri.allos.co](http://ri.allos.co)

# 3T24

## FFO CRESCE 37%

**Rio de Janeiro, 13 de novembro 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 terceiro trimestre de 2024 (3T24). A Companhia, ao final do 3T24, detinha participação em 46 shopping centers, totalizando 2.081 mil m<sup>2</sup> de ABL Total e 1.291 mil m<sup>2</sup> de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 11 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 347 mil m<sup>2</sup>.

## DESTAQUES DO 3T24

### FFO CRESCE 37,2%

No 3T24, o FFO atingiu R\$307,2 milhões, com crescimento de 27,7% comparado ao mesmo período do ano anterior. O FFO por ação cresceu 37,2%, impulsionado pela melhora operacional e pela continuidade dos programas de recompra de ações da ALLOS.

### VENDAS CRESCEM 8,0% E VENDAS/M<sup>2</sup> 9,2%

As vendas totalizaram R\$9,5 bilhões, avançando 8,0% YoY. As vendas/m<sup>2</sup> atingiram R\$1.862/m<sup>2</sup>, crescimento de 9,2% YoY, potencializadas pelas ações de qualificação de mix e gestão de portfólio.

### SSR AUMENTA 4,2%

O 3T24 marcou o retorno dos índices de correção dos aluguéis ao campo positivo, que, aliado à performance em vendas, contribuiu para o SSR de 4,2% registrado no trimestre.

### HELLOO/MÍDIA CRESCE 29,7%

A HELLOO entrega crescimento relevante em mais um trimestre. As receitas com mídia somaram R\$46,1 milhões no 3T24, aumento de 29,7% versus o 3T23, e atingem 6,7% do total de receita bruta da Companhia versus 5,2% no 2T24.

### AVANÇO NO PLANO DE DESINVESTIMENTOS

Em novembro, foram celebrados documentos para desinvestimento em 4 shoppings da Companhia, 3 parciais e 1 total, que somam R\$579,2 milhões. As participações a serem alienadas são: 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca, 9,9% do Plaza Sul Shopping e 50% do Rio Anil Shopping.

### DIVIDENDOS MENSAIS E RECOMPRA R\$777 MILHÕES EM 2024.

A ALLOS adota prática de distribuição mensal de dividendos. O Conselho de Administração aprovará o valor dos dividendos a cada três meses, e no 4T24 serão pagos aos acionistas R\$150 milhões. Adicionalmente, no ano, a Companhia recomprou R\$777 milhões de suas ações, representando 6,3% do capital total.

### ALLOS CAPTA R\$2,5 BI A CDI + 0,87%

Em agosto, foi concluída a captação de R\$2,5 bi, em duas séries de debêntures no mercado institucional, com vencimentos em 2031 e 2034 e custo médio ponderado de CDI+0,87%. A maior parte dos recursos foi empregada em ações de gestão de passivos.

## ALLOS É ELEITA A EMPRESA DO ANO PELA EXAME

Em uma cerimônia emocionante, a ALLOS foi eleita a Empresa do Ano 2024 e a Melhor Empresa na categoria Imobiliário e Construção pela renomada revista EXAME. Este reconhecimento celebra o compromisso da Companhia em transformar o futuro do varejo, sempre com o comprometimento de oferecer experiências excepcionais, servindo e encantando todos os dias. Além disso, a ALLOS foi eleita a melhor empresa do setor imobiliário pelo Valor Econômico.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na seção "Anexos". As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.



# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O 3º trimestre de 2024 foi marcado por importantes conquistas para a ALLOS. Seguimos reforçando a capacidade da Companhia em realizar transações que gerem valor para o acionista, com busca constante por oportunidades de otimizar a alocação de capital.

Em relação aos indicadores operacionais, continuamos a colher frutos da gestão ativa do nosso portfólio e da nossa precisa curadoria de mix. O indicador de vendas/m<sup>2</sup> registrou crescimento de 9,2% no 3T24, em comparação ao 3T23, atingindo R\$1.862/m<sup>2</sup>. As vendas dos nossos lojistas alcançaram R\$9,5 bilhões no trimestre, um avanço de 8,0%, impulsionadas pelos shoppings da região Sul e Norte que cresceram 11,0% e 9,7%, respectivamente. O SSS e o SAS do 3T24 foram de 6,2% e 6,9%, respectivamente, com destaque para o segmento de acessórios, itens de beleza e joalheria, que registrou SSS de 10,5%.

A taxa de ocupação retomou sua trajetória de crescimento no 3T24, encerrando o período em 96,4%, um aumento de 70bps versus o 3T23. Essa melhora foi impulsionada pela redução no ritmo de devoluções de grandes áreas e pelo maior volume de contratos comerciais assinados no ano, totalizando 253 novos contratos só nesse trimestre. Entre as inaugurações do trimestre, destacamos a abertura de mais uma loja Sephora, agora no Center Shopping Uberlândia, que foi um grande sucesso e movimentou a cidade. Além disso, assinamos mais dois contratos com o restaurante Coco Bambu no Shopping Independência e no Shopping Estação BH, além da inauguração de uma unidade do restaurante no Carioca Shopping. Esses exemplos refletem a força e a relevância da ALLOS na estratégia de expansão de marcas pelo Brasil.

Além disso, anunciamos a segunda expansão do Shopping Campo Grande. O projeto vai adicionar mais 12 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping e redesenvolver outros 11 mil m<sup>2</sup>, transformando a experiência do consumidor. Com essa expansão, o shopping ganhará aproximadamente 150 novas operações, qualificando ainda mais o mix e reforçando a sua posição de liderança na região.

Também tivemos mais um marco importante para fortalecer nossa presença na jornada de consumidores e lojistas, realizando o roll-out do programa de loyalty em mais dois shoppings da companhia: Shopping Campo Grande e Parque Dom Pedro. Esses empreendimentos já contam com benefícios oferecidos por mais de 20% da base total de lojistas. Nossa meta é implementar o programa em todos os shoppings do portfólio até o final de 2025. Registramos um crescimento de 85% no resgate de benefícios do programa de loyalty em comparação ao 3T23, reforçando a importância do engajamento dos lojistas ao oferecer benefícios relevantes para impulsionar a participação dos consumidores.

Em relação aos indicadores financeiros, a receita líquida foi de R\$643,0 milhões no 3T24, um crescimento de 8,5%, em relação ao 3T23, impactada pelos aumentos de 30% em mídia e de 13% em estacionamento. A Helloo segue ganhando relevância, e como percentual da receita total da Companhia, as receitas de mídia atingiram 6,7% no 3T24 versus 5,6% no 3T23, um incremento de 110 bps. A receita de locação atingiu R\$472,0 milhões, o que representa uma variação positiva de 2,9% em relação ao 3T23. O SSR e o SAR também apresentaram crescimentos consistentes de 4,2% e 4,9%, respectivamente.

O EBITDA cresceu 6,6% no 3T24 em relação ao 3T23, em função da performance operacional, que foi incrementada pela contínua melhora na receita de serviços, estacionamento e mídia.

O FFO por ação continua a apresentar crescimento consistente trimestre após trimestre, com um avanço de 37,2% no 3T24. Esse desempenho foi impulsionado pela gestão muito bem-sucedida do nosso passivo que contribuiu para um avanço de 7,2 p.p. em margem FFO, encerrando trimestre em 47,8%. Adicionalmente, esse resultado foi alavancado pela execução dos programas de recompra de ações, que reduziu a base de capital da Companhia.

Em agosto, realizamos com êxito uma emissão de debêntures, no mercado institucional, captando R\$ 2,5 bilhões em duas séries, com vencimentos previstos para 2031 e 2034. Com excesso de demanda de investidores e exercício total da opção do lote adicional, conseguimos reduzir o custo total esperado e fechamos a emissão com um custo médio ponderado de CDI + 0,87% ao ano. A transação permitiu estender o prazo médio e alongar o cronograma de amortização das dívidas da Companhia, fortalecendo ainda mais nossa posição financeira. Esse resultado reflete a percepção positiva do mercado quanto ao nosso baixo risco, além de demonstrar confiança na estratégia e na trajetória sólida de negócios da ALLOS. Em 28 de outubro, a Fitch Ratings afirmou o rating da Companhia para AAA(bra), reforçando a solidez de nosso balanço.

Mantivemos nosso compromisso de remunerar os acionistas de forma consistente e previsível. Com isso, implementamos a prática de pagamentos mensais de dividendos, seguindo a sistemática de submeter, a cada trimestre, à aprovação do Conselho de Administração, as distribuições para os três meses seguintes. Em outubro, aprovamos R\$ 150 milhões em dividendos, que estão sendo distribuídos aos acionistas ao longo do 4º trimestre de 2024, em três tranches iguais. Além disso, já foram recomprados R\$777 milhões durante o ano, representando 6,3% do capital da Companhia. Do programa em aberto, ainda temos cerca de 12,8 milhões de ações a serem recompradas.

Em novembro, anunciamos uma nova rodada de desinvestimentos, com duas novas transações, em linha com o plano divulgado em maio de 2024. A primeira transação envolve a venda de participações de 20% no Carioca Shopping, 10% no Shopping Tijuca e 9,9% no Plaza Sul Shopping, totalizando R\$ 393 milhões, com cap rate de 7,3%. Desse valor, R\$ 230 milhões serão recebidos à vista na data de conclusão da transação, e o restante será pago a prazo, corrigido pelo IPCA no primeiro ano e a 100% do CDI no segundo ano. A segunda transação envolve o desinvestimento total da participação de 50% no Rio Anil Shopping, totalizando R\$186,2 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,5%. Do total, R\$177,4 milhões serão recebidos na data de conclusão da transação e R\$8,8 milhões a prazo, até 30 de junho de 2025, corrigido pelo CDI.

Com muita felicidade, a ALLOS, em menos de dois anos desde a sua criação, foi eleita 51ª Empresa do Ano pela revista Exame, sendo também a melhor empresa na nossa categoria tanto pela Exame quanto pelo Valor Econômico. Esses reconhecimentos celebram o compromisso da Companhia em transformar o futuro do varejo, e nos inspiram a ir ainda mais longe. Estamos empenhados em entregar resultados cada vez mais sólidos, com o propósito de oferecer experiências excepcionais, servindo e encantando nossos clientes todos os dias.

**Time ALLOS**

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&amp;A

ANEXOS

# PRINCIPAIS INDICADORES

## RESULTADO 3T24

Entre o terceiro trimestre de 2023 e o terceiro trimestre de 2024, a ALLOS realizou desinvestimentos totais e parciais de onze shoppings. O conceito Proforma abordado ao longo deste Relatório consiste em aplicar as participações atuais às bases históricas, de forma a torná-las comparáveis.

Principais Indicadores	3T24	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma	9M24	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	650.463	586.552	10,9%	1.899.760	1.751.428	8,5%
NOI	563.535	525.860	7,2%	1.671.448	1.553.896	7,6%
Margem %	92,8%	92,8%	4 bps	92,6%	92,3%	21 bps
EBITDA Ajustado	475.459	432.889	9,8%	1.376.376	1.273.517	8,1%
Margem %	73,1%	73,8%	-71 bps	72,5%	72,7%	-26 bps
Lucro Líquido	112.773	(16.611)	n/a	529.942	3.050.322	-82,6%
Margem %	17,3%	-2,8%	n/a	27,9%	n/a	n/a
FFO	307.197	240.518	27,7%	908.969	686.623	32,4%
Margem %	47,8%	40,6%	719 bps	48,3%	38,8%	954 bps
FFO por ação	0,58	0,43	37,2%	1,73	1,22	42,2%
<b>Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear</b>						
Receita Líquida	642.977	592.587	8,5%	1.881.007	1.770.206	6,3%
NOI	556.050	531.895	4,5%	1.652.695	1.572.674	5,1%
Margem %	92,7%	92,8%	-13 bps	92,5%	92,4%	5 bps
EBITDA Ajustado	467.973	438.924	6,6%	1.357.623	1.292.295	5,1%
Margem %	72,8%	74,1%	-129 bps	72,2%	73,0%	-83 bps
Lucro Líquido	105.288	(10.576)	n/a	511.188	3.069.100	-82,6%
Margem %	16,4%	-2,8%	n/a	27,9%	n/a	n/a
FFO	307.197	240.518	27,7%	908.969	686.623	32,4%
Margem %	47,8%	40,6%	719 bps	48,3%	38,8%	954 bps
FFO por ação	0,58	0,43	37,2%	1,73	1,22	42,2%
<b>Total de ações ex-ações em tesouraria</b>	<b>525.702.980</b>	<b>564.600.063</b>	<b>-6,9%</b>			
Total de ações	542.936.909	573.936.909	-5,4%			
(-) Total de ações em tesouraria	(17.233.929)	(9.336.846)	84,6%			

Principais Indicadores	3T24	3T23	3T24/3T23 Δ%	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
<b>Desempenho Operacional</b>						
Vendas Totais @100% (R\$ mil) <sup>1</sup>	9.488.025	8.783.874	8,0%	27.633.107	25.738.968	7,4%
Vendas Totais @share (R\$ mil) <sup>1</sup>	6.237.512	5.854.786	6,5%	18.210.904	17.160.695	6,1%
Vendas Totais @Proforma (R\$ mil) <sup>1</sup>	6.237.512	5.769.963	8,1%	18.210.904	16.964.820	7,3%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	1.862	1.705	9,2%	1.805	1.624	11,1%
Vendas/m <sup>2</sup> @Proforma (R\$)	1.862	1.743	6,8%	1.805	1.689	6,9%
SSS (% vendas mesmas lojas)	6,2%	3,5%	271 bps	5,4%	5,8%	-42 bps
SSR (% aluguel mesmas lojas)	4,2%	6,9%	-262 bps	3,7%	8,9%	-515 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,4%	10,8%	-45 bps	10,6%	11,0%	-39 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	-0,5%	0,6%	-107 bps	1,5%	2,7%	-117 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,4%	95,7%	76 bps	96,4%	95,7%	76 bps
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	2.080.910	2.075.195	0,3%	2.080.910	2.075.195	0,3%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	1.291.465	1.389.810	-7,1%	1.291.465	1.389.810	-7,1%

<sup>1</sup> Desconsidera Via Parque Shopping, São Luís Shopping e Araguaia Shopping.

# DESEMPENHO FINANCEIRO

## RECEITAS

No terceiro trimestre de 2024, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$643,0 milhões, crescendo 8,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os destaques de crescimento no trimestre foram as linhas de aluguel percentual, mídia e estacionamento, que serão detalhados a seguir.

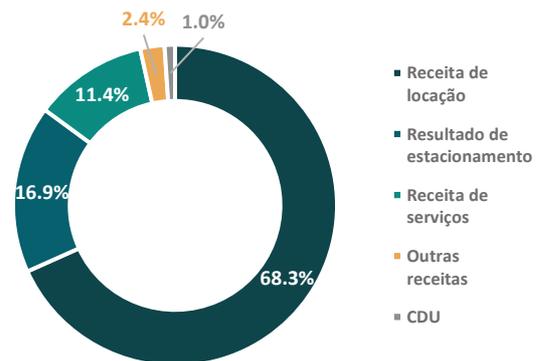
A receita de locação foi de R\$472,0 milhões, um aumento de 2,9% versus o 3T23. O crescimento se deu em função, principalmente, das receitas de Mall, Mídia e de aluguel complementar, que registraram aumentos de 8,5%, 15,5% e 19,1% em relação ao 3T23, respectivamente. Vale ressaltar que o mês de julho marcou a volta do IGP-DI para o campo positivo, o que contribuiu para a retomada da trajetória ascendente da linha de aluguel mínimo.

O resultado de estacionamento somou R\$116,7 milhões no 3T24, com aumento de 12,5% comparado ao mesmo trimestre de 2023. O crescimento pode ser explicado, majoritariamente, pelos aumentos de tarifas.

No 3T24, as receitas de serviços totalizaram R\$78,8 milhões, com crescimento de 17,4% em relação ao ano anterior, impulsionadas pelo contínuo crescimento dos serviços de mídia da Helloo, que registrou aumento de 47,3% em relação ao 3T23, grande parte reflexo da captura de sinergias da combinação de negócios.

A linha de outras receitas foi impulsionada pelo reconhecimento de R\$12,9 milhões em receitas de incorporação imobiliária em terrenos em Maceió e Goiânia.

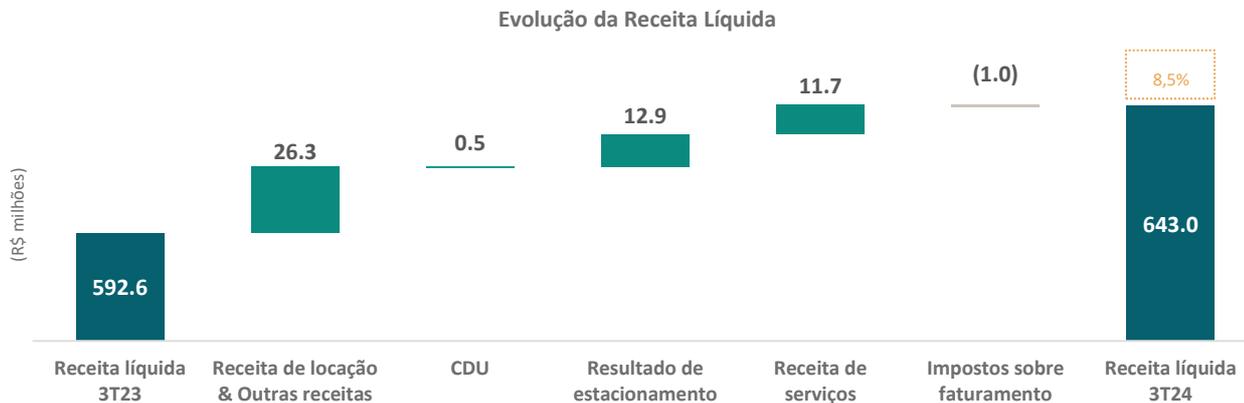
Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	471.992	496.392	-4,9%	458.787	2,9%
CDU	7.184	6.971	3,1%	6.639	8,2%
Resultado de estacionamento	116.726	114.038	2,4%	103.793	12,5%
Outras receitas <sup>1</sup>	16.771	3.848	n/a	3.690	n/a
Receita de serviços	78.784	67.114	17,4%	67.114	17,4%
Ajuste aluguel linear	7.486	(6.906)	n/a	(6.035)	n/a
Impostos sobre faturamento	(48.479)	(47.436)	2,2%	(47.436)	2,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>650.463</b>	<b>634.022</b>	<b>2,6%</b>	<b>586.552</b>	<b>10,9%</b>
<b>Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>642.977</b>	<b>640.927</b>	<b>0,3%</b>	<b>592.587</b>	<b>8,5%</b>

Receitas por Natureza	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	1.408.706	1.472.339	-4,3%	1.375.818	2,4%
CDU	19.108	17.778	7,5%	17.171	11,3%
Resultado de estacionamento	342.621	320.357	6,9%	295.940	15,8%
Outras receitas <sup>1</sup>	34.493	20.794	65,9%	20.305	69,9%
Receita de serviços	221.294	199.039	11,2%	199.039	11,2%
Ajuste aluguel linear	18.753	(21.865)	n/a	(18.778)	n/a
Impostos sobre faturamento	(145.216)	(138.068)	5,2%	(138.068)	5,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.899.760</b>	<b>1.870.374</b>	<b>1,6%</b>	<b>1.751.428</b>	<b>8,5%</b>
<b>Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>1.881.007</b>	<b>1.892.239</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1.770.206</b>	<b>6,3%</b>

<sup>1</sup>Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

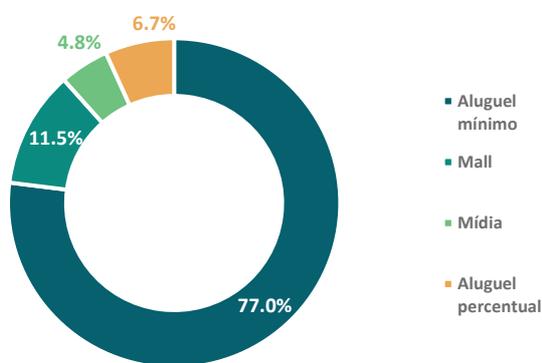


## RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R\$472,0 milhões, um aumento de 2,9% versus o 3T23, já dando os primeiros sinais do retorno do IGP-DI pra o campo positivo. A performance robusta de Mall & Mídia, aliada ao forte crescimento em vendas capturado por meio do aluguel percentual, impulsionaram o desempenho positivo na linha de locação.

No 3T24, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$363,4 milhões, uma aumento de 0,2% em relação ao 3T23. O aluguel percentual, por sua vez, somou R\$31,8 milhões, um crescimento de 19,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e aluguel mesmas áreas (SAR), líquidos de descontos, apresentaram crescimento de 4,2% e 4,9%, respectivamente, em comparação ao 3T23

Composição da Receita de Locação



No 3T24, a receita de Mall atingiu R\$54,1 milhões e as receitas com locação de Mídia totalizaram R\$22,7 milhões, com avanços de 8,5% e 15,5% versus 3T23, respectivamente. Por mais um trimestre destaca-se a consistência do crescimento da linha de negócios de mídia.



## NOI

No 3T24, o NOI da ALLOS atingiu R\$556,1 milhões, já considerando o efeito de provisão de devedores duvidosos (PDD). O indicador apresentou crescimento de 4,5% versus o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelo avanço de receita de locação e do resultado de estacionamento, que manteve sua trajetória ascendente no patamar de dois dígitos de crescimento ao longo do trimestre.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&A

ANEXOS



NOI	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	471.992	496.392	-4,9%	458.787	2,9%
Ajuste aluguel linear	7.486	(6.906)	n/a	(6.035)	n/a
CDU	7.184	6.971	3,1%	6.639	8,2%
Outras receitas	3.843	3.848	-0,1%	3.690	4,2%
Resultado de estacionamento	116.726	114.038	2,4%	103.793	12,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>607.230</b>	<b>614.343</b>	<b>-1,2%</b>	<b>566.873</b>	<b>7,1%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(31.834)	(35.145)	-9,4%	(29.463)	8,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(11.861)	(13.045)	-9,1%	(11.551)	2,7%
<b>(=) NOI</b>	<b>563.535</b>	<b>566.152</b>	<b>-0,5%</b>	<b>525.860</b>	<b>7,2%</b>
Margem NOI	92,8%	92,2%	65 bps	92,8%	4 bps
<b>(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>556.050</b>	<b>573.058</b>	<b>-3,0%</b>	<b>531.895</b>	<b>4,5%</b>
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,7%	92,2%	47 bps	92,8%	-13 bps
NOI	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receita de locação	1.408.706	1.472.339	-4,3%	1.375.818	2,4%
Ajuste aluguel linear	18.753	(21.865)	n/a	(18.778)	n/a
CDU	19.108	17.778	7,5%	17.171	11,3%
Outras receitas	16.712	13.002	28,5%	12.513	33,6%
Resultado de estacionamento	342.621	320.357	6,9%	295.940	15,8%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.805.900</b>	<b>1.801.611</b>	<b>0,2%</b>	<b>1.682.665</b>	<b>7,3%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(94.244)	(102.998)	-8,5%	(89.249)	5,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(40.208)	(43.393)	-7,3%	(39.520)	1,7%
<b>(=) NOI</b>	<b>1.671.448</b>	<b>1.655.221</b>	<b>1,0%</b>	<b>1.553.896</b>	<b>7,6%</b>
Margem NOI	92,6%	91,9%	68 bps	92,3%	21 bps
<b>(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>1.652.695</b>	<b>1.677.086</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1.572.674</b>	<b>5,1%</b>
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,5%	92,0%	51 bps	92,4%	5 bps

## EBITDA AJUSTADO

No terceiro trimestre de 2024, o EBITDA alcançou R\$468,0 milhões, crescimento de 6,6% em relação ao 3T23. Além da performance operacional, o avanço das receitas de serviços, principalmente pelo aumento de 47,3% em receitas de serviços de mídia, contribuíram para a performance do indicador. Considerando a equalização trimestral do efeito da harmonização da remuneração dos colaboradores da ALLOS, ocorrida no 4T23, o EBITDA apresenta crescimento de 8,6% em relação ao 3T23 harmonizado.

O resultado de R\$12,9 milhões de incorporação imobiliária é referente a uma nova venda de terreno anexo ao Parque Shopping Maceió e ao Passeio das Águas Shopping, para execução de projetos de multiuso.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) foram de R\$114,8 milhões no 3T24. Considerando a equalização do efeito da harmonização mencionado acima, o crescimento da linha de SG&A seria de 7,5% no 3T24 versus o 3T23 harmonizado, principalmente pelo efeito do dissídio aplicado à folha e aos novos programas de incentivo de longo prazo outorgados em 2024.

EBITDA	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
<b>NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>556.050</b>	<b>573.058</b>	<b>-3,0%</b>	<b>531.895</b>	<b>4,5%</b>
(-) Impostos sobre faturamento	(48.479)	(47.436)	2,2%	(47.436)	2,2%
(+) Receita líquida de serviços	61.908	51.355	20,5%	51.355	20,5%
(+) Incorporação imobiliária	12.928	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	325	1.929	-83,2%	1.929	-83,2%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(114.758)	(98.819)	16,1%	(98.819)	16,1%
<b>(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>467.973</b>	<b>480.088</b>	<b>-2,5%</b>	<b>438.924</b>	<b>6,6%</b>
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,8%	74,9%	-212 bps	74,1%	-129 bps
<b>(=) EBITDA Ajustado (SG&amp;A 2023 Harmonizado)</b>	<b>467.973</b>	<b>472.138</b>	<b>-0,9%</b>	<b>430.975</b>	<b>8,6%</b>
Margem EBITDA Ajustado (SG&A Harmonizado)	72,8%	73,7%	-88 bps	72,7%	5 bps

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&amp;A

ANEXOS

EBITDA	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<b>NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>1.652.695</b>	<b>1.677.086</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1.572.674</b>	<b>5,1%</b>
(-) Impostos sobre faturamento	(145.216)	(138.068)	5,2%	(138.068)	5,2%
(+) Receita líquida de serviços	171.345	153.228	11,8%	153.228	11,8%
(+) Incorporação imobiliária	17.781	7.792	128,2%	7.792	128,2%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(1.408)	(734)	92,0%	(734)	92,0%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(337.574)	(302.597)	11,6%	(302.597)	11,6%
<b>(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>1.357.623</b>	<b>1.396.707</b>	<b>-2,8%</b>	<b>1.292.295</b>	<b>5,1%</b>
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	72,2%	73,8%	-164 bps	73,0%	-83 bps
<b>(=) EBITDA Ajustado (SG&amp;A 2023 Harmonizado)</b>	<b>1.357.623</b>	<b>1.378.174</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1.273.762</b>	<b>6,6%</b>
Margem EBITDA Ajustado (SG&A Harmonizado)	72,2%	72,8%	-66 bps	72,0%	22 bps

## RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

No 3T24, a linha de “Outras receitas/despesas operacionais não recorrentes” totalizou R\$31,2 milhões. O resultado pode ser explicado, majoritariamente, por:

- 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 utilizou 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.
- Despesas com reestruturação societária em subsidiária
- Efeito líquido na alienação de ativos
- Provisão para contingências de natureza Cíveis, em função da mudança de prognóstico de perda.
- Outros resultados não recorrentes

### Outras Receitas/(Despesas) Operacionais

3T24

<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		<i>(Valores em milhares de reais)</i>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes</b>		<b>325</b>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes</b>		<b>(31.210)</b>
Plano de alinhamento e retenção de longo prazo		(8.788)
Despesas com reestruturação societária em subsidiária		(9.689)
Efeito líquido na alienação de ativos		(1.963)
Provisão (reversão) contingências		(7.736)
Outros resultados não recorrentes		(3.035)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>		<b>(30.885)</b>

## RESULTADO FINANCEIRO

No 3T24, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$120,0 milhões, um aumento de 85,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a um maior saldo médio de caixa. Já as despesas financeiras totalizaram R\$232,4 milhões no 3T24, um crescimento de 8,7% em comparação ao 3T23, em função de uma maior dívida bruta. As despesas financeiras líquidas das receitas financeiras, atingiram R\$112,4 milhões no 3T24, uma redução de 24,6% em relação ao 3T23, esse resultado deriva majoritariamente das ações de gestão de passivo que vem sendo implementadas pela Companhia.

Resultado Financeiro	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>119.963</b>	<b>64.714</b>	<b>85,4%</b>	<b>64.714</b>	<b>85,4%</b>
Receita Financeira	127.438	72.181	76,6%	72.181	76,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(7.475)	(7.467)	0,1%	(7.467)	0,1%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(232.404)</b>	<b>(213.774)</b>	<b>8,7%</b>	<b>(213.774)</b>	<b>8,7%</b>
Despesas com Juros & Variação Monetária	(206.740)	(191.592)	7,9%	(191.592)	7,9%
Custo de Estruturação	(6.752)	(5.426)	24,4%	(5.426)	24,4%
Outras Despesas Financeiras	(18.912)	(16.756)	12,9%	(16.756)	12,9%
<b>SWAP (Valor Justo)</b>	<b>(25.355)</b>	<b>(4.510)</b>	<b>n/a</b>	<b>(4.510)</b>	<b>n/a</b>
<b>Resultado Financeiro Recorrente</b>	<b>(137.796)</b>	<b>(153.570)</b>	<b>-10,3%</b>	<b>(153.570)</b>	<b>-10,3%</b>
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(4.497)	(4.671)	-3,7%	(4.671)	-3,7%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(142.293)</b>	<b>(158.241)</b>	<b>-10,1%</b>	<b>(158.241)</b>	<b>-10,1%</b>

Resultado Financeiro	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>300.862</b>	<b>204.093</b>	<b>47,4%</b>	<b>204.093</b>	<b>47,4%</b>
Receita Financeira	326.551	224.600	45,4%	224.599	45,4%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(25.690)	(20.506)	25,3%	(20.506)	25,3%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(608.751)</b>	<b>(637.662)</b>	<b>-4,5%</b>	<b>(637.663)</b>	<b>-4,5%</b>
Despesas com Juros & Variação Monetária	(541.551)	(569.821)	-5,0%	(569.821)	-5,0%
Custo de Estruturação	(18.317)	(15.843)	15,6%	(15.843)	15,6%
Outras Despesas Financeiras	(43.446)	(51.999)	-16,4%	(51.999)	-16,4%
<b>SWAP (Valor Justo)</b>	<b>(7.535)</b>	<b>1.559</b>	<b>n/a</b>	<b>1.560</b>	<b>n/a</b>
<b>Resultado Financeiro Recorrente</b>	<b>(315.424)</b>	<b>(432.010)</b>	<b>-27,0%</b>	<b>(432.010)</b>	<b>-27,0%</b>
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(6.415)	28.976	n/a	28.976	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(321.839)</b>	<b>(403.034)</b>	<b>-20,1%</b>	<b>(403.034)</b>	<b>-20,1%</b>

## FFO

No 3T24, o FFO por ação cresceu 37,2%, impulsionado pelos programas de recompra de ações executados desde o 4T23, reforçando o compromisso da ALLOS em retornar capital ao acionista. O FFO atingiu R\$307,2 milhões, com crescimento de 27,7% comparado com o mesmo período do ano anterior. A margem FFO alcançou 47,8%, 7,2 p.p. maior que no mesmo período em 2023. A variação positiva do indicador no trimestre reflete, além do desempenho operacional, os efeitos das ações de gestão de passivo, um maior saldo médio de caixa e maior eficiência fiscal.

Funds from Operations - FFO	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>475.459</b>	<b>473.182</b>	<b>0,5%</b>	<b>432.889</b>	<b>9,8%</b>
(+) Receitas financeiras	119.963	64.714	85,4%	64.714	85,4%
(-) Despesas financeiras	(232.404)	(213.774)	8,7%	(213.774)	8,7%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(48.335)	(49.346)	-2,0%	(49.346)	-2,0%
(+) Ajuste aluguel linear	(7.486)	6.906	n/a	6.035	n/a
<b>(=) FFO</b>	<b>307.197</b>	<b>281.682</b>	<b>9,1%</b>	<b>240.518</b>	<b>27,7%</b>
Margem FFO %	47,8%	43,9%	383 bps	40,6%	719 bps
<b>FFO por ação</b>	<b>0,58</b>	<b>0,50</b>	<b>17,1%</b>	<b>0,43</b>	<b>37,2%</b>

Funds from Operations - FFO	9M24	9M23	9M24 / 9M23 Δ%	9M23 Proforma	9M24 / 9M23 Δ%Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.376.376</b>	<b>1.374.842</b>	<b>0,1%</b>	<b>1.273.517</b>	<b>8,1%</b>
(+) Receitas financeiras	300.862	204.093	47,4%	204.093	47,4%
(-) Despesas financeiras	(608.751)	(637.662)	-4,5%	(637.662)	-4,5%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(140.765)	(172.103)	-18,2%	(172.103)	-18,2%
(+) Ajuste aluguel linear	(18.753)	21.865	n/a	18.778	n/a
<b>(=) FFO</b>	<b>908.969</b>	<b>791.035</b>	<b>14,9%</b>	<b>686.623</b>	<b>32,4%</b>
Margem FFO %	48,3%	41,8%	652 bps	38,8%	954 bps
<b>FFO por ação</b>	<b>1,73</b>	<b>1,40</b>	<b>23,4%</b>	<b>1,22</b>	<b>42,2%</b>

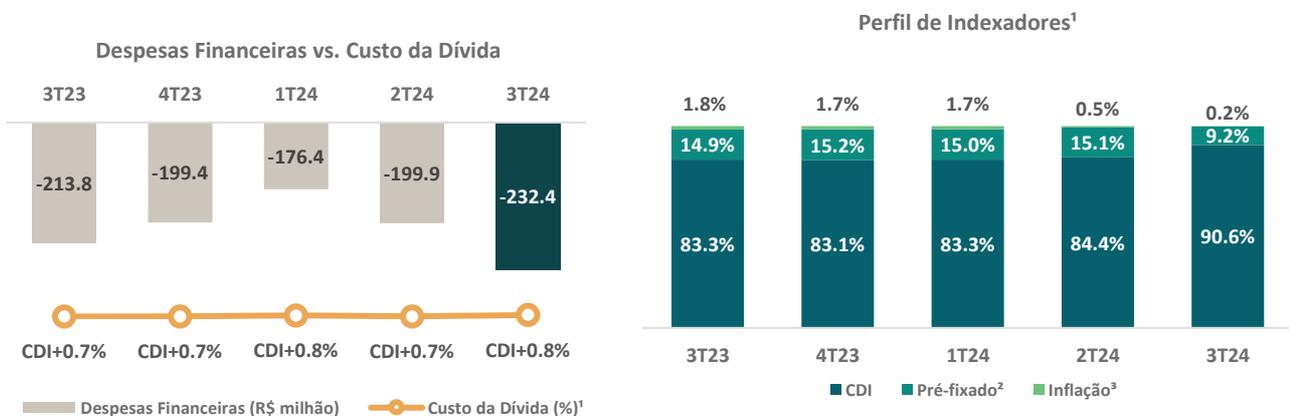
## ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 11,9% no 3T24 (versus 12,5% no 2T24), o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 3T24, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,7x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	2.143.010	6.568.538	8.711.549
Obrigação para compra de ativos	438.194	19.572	457.766
Instrumentos financeiros derivativos	-	54.749	54.749
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.581.204</b>	<b>6.642.859</b>	<b>9.224.064</b>
<b>Caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(5.747.046)</b>	<b>(186.493)</b>	<b>(5.933.539)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(3.165.842)</b>	<b>6.456.366</b>	<b>3.290.524</b>

Ao final de setembro de 2024, a exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI era de 90,6%.

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.



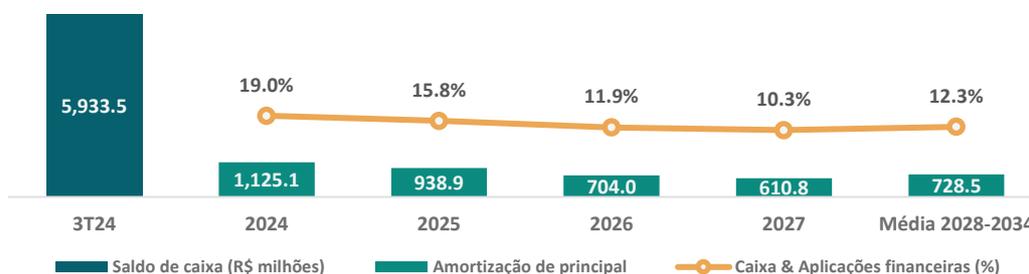
<sup>1</sup> Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

<sup>2</sup> Índices pré-fixados incluem TR.

<sup>3</sup> 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.

Cronograma de Amortização de Principal



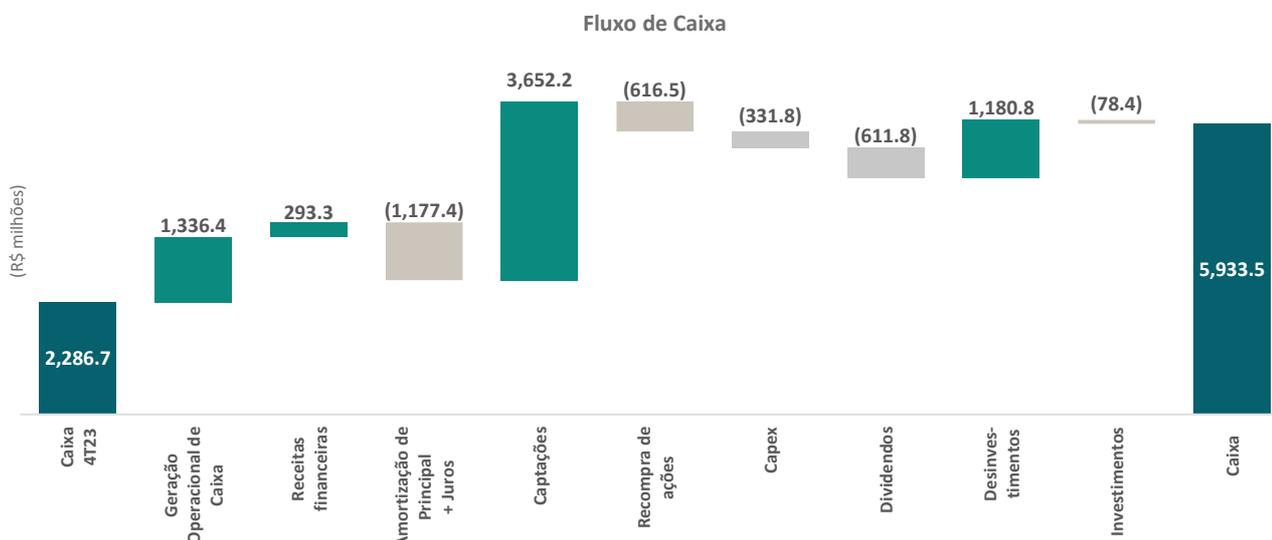
## CAPEX

No terceiro trimestre de 2024, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$167,1 milhões, investidos, principalmente, em manutenção, revitalizações e projetos de inovação, implementação e licenciamento de softwares. A linha de “Outros” foi impactada, principalmente, pela aquisição da loja C&A do Goiânia Shopping.

Capex Realizado	3T24	9M24
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
Manutenção	46.862	100.442
Revitalização	53.625	89.278
Expansões & Terrenos	7.630	10.461
Imobilizado & Intangível	43.460	95.079
Outros	15.569	36.566
<b>Total</b>	<b>167.146</b>	<b>331.826</b>
<b>Total ex-Aquisições</b>	<b>156.437</b>	<b>308.456</b>

## FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$1.336,4 milhões nos nove primeiros meses de 2024. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte por: i) recebimentos pelos desinvestimentos; ii) amortizações de principal e juros de financiamentos e novas captações; iii) recompra de ações; iv) pagamento de dividendos; v) Capex; e outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo prazo da Companhia.



# DESEMPENHO OPERACIONAL

## DESEMPENHO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2024, a ALLOS atingiu R\$9,5 bilhões em vendas totais. O crescimento mesmas bases versus o 3T23 foi de 8,0%, com destaque para o mês de agosto que apresentou crescimento de 12,1% em relação ao mesmo período de 2023. No 3T24, as vendas/m<sup>2</sup> alcançaram R\$1.862, com variação positiva de 9,2% versus o 3T23, evidenciando os efeitos positivos da gestão de portfólio e curadoria de mix.

O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) apresentou crescimento de 6,2% no trimestre e de 5,4% 9M24. No acumulado do ano, os segmentos de maior destaque foram: Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias (+11,2%); Conveniência, Serviços, Lazer e Outros (+6,0%); e Alimentação (+5,1).

SSS% por Segmento	3T24	9M24
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
Acessórios, Itens de Beleza e Joalherias	10,5%	11,2%
Alimentação	4,3%	5,1%
Conveniência, Serviços, Lazer e Outros	6,0%	6,0%
Itens do Lar, Papelaria, Informática e Diversos	6,1%	3,4%
Roupas e Calçados	6,2%	4,9%
<b>Total</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,4%</b>

As novas lojas também contribuíram positivamente para as vendas no período, registrando aumentos de 20,9% e 29,1% no 3T24 e no acumulado do ano, respectivamente. Além disso, contribuíram para que o indicador de vendas mesmas áreas (SAS) apresentasse um crescimento de 6,9% no 3T24.

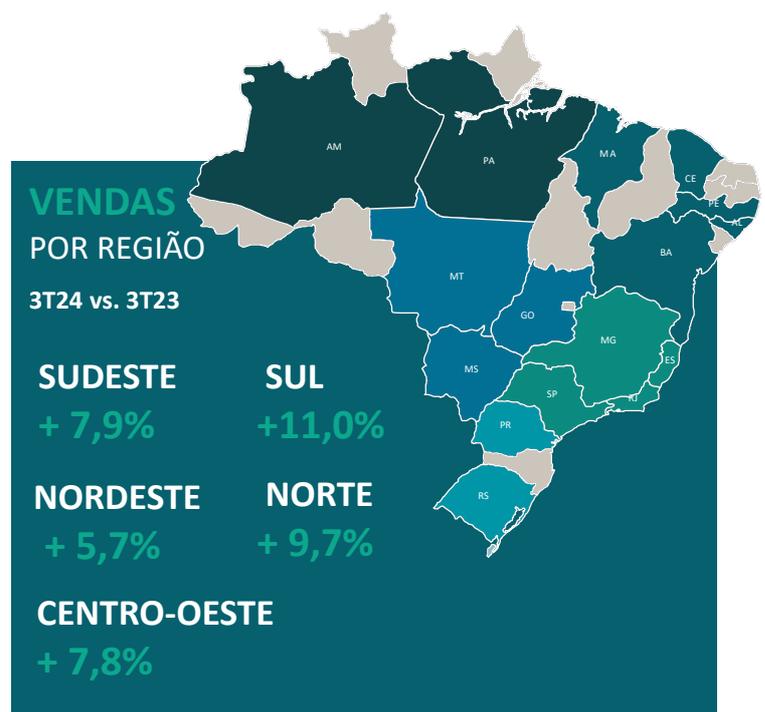
Os destaques no desempenho de vendas no trimestre foram: Shopping Campo Limpo (+29,1%), Caxias Shopping (16,9%), Passeio das Águas Shopping (14,8%), Parque Shopping Belém (+14,7%), Shopping Grande Rio (+14,0%), Catuaí Shopping Londrina (+13,8%) e Parque Shopping Maceió (+13,5%).

## DESEMPENHO POR REGIÃO

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

No terceiro trimestre de 2024, a região Sul se destacou, com crescimento de 11,0% na comparação com o 3T23.

As demais regiões também mantiveram um ritmo positivo de vendas no terceiro trimestre de 2024, com expansão de 9,7% no Norte, 7,9% na região Sudeste, e 7,8% na região Centro-Oeste.



## VENDAS/M<sup>2</sup>

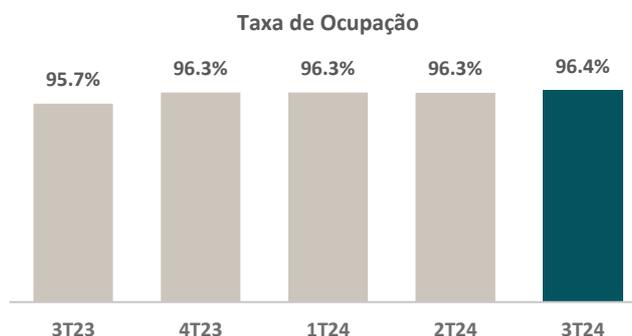
As vendas/m<sup>2</sup> no 3T24 atingiram R\$1.862, um aumento de 9,2% frente ao mesmo período do ano anterior. Esse patamar de vendas/m<sup>2</sup> reflete, em mais um trimestre, a trajetória de crescimento consistente que a Companhia vem apresentando desde 2019, a um CAGR de 7,7% no período, versus um IPCA médio para o mesmo período de 6,0%, o que representa um crescimento total de 45,2%.



\*Considerando números divulgados nos respectivos trimestres

## TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

No final do terceiro trimestre de 2024, a taxa de ocupação atingiu 96,4%, apresentando um crescimento de 76 bps em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento demonstra a eficiência da equipe comercial e a crescente atratividade do portfólio de shoppings da Companhia.



No 3T24 foram assinados 253 contratos nos shoppings próprios da Companhia, representando uma adição de 40,5 mil m<sup>2</sup> em ABL. Considerando os shoppings de terceiros administrados, 315 novas operações foram comercializadas, equivalentes à 50,2 mil m<sup>2</sup>.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: SmartFit no Caxias Shopping; Centauro no Plaza Sul Shopping; Coco Bambu no Independência Shopping e Shopping Estação BH; Cineflix no Shopping Curitiba; e Fogo de Chão no Shopping Tamboré.

Entre os destaques de inaugurações recentes estão: Sephora e Hugo Boss no Center Shopping Uberlândia; Kiko Milano no Boulevard Shopping Belo Horizonte; NV no Shopping Estação Cuiabá; Puma e Irajá Redux no Parque Dom Pedro; e Coco Bambu no Carioca Shopping.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

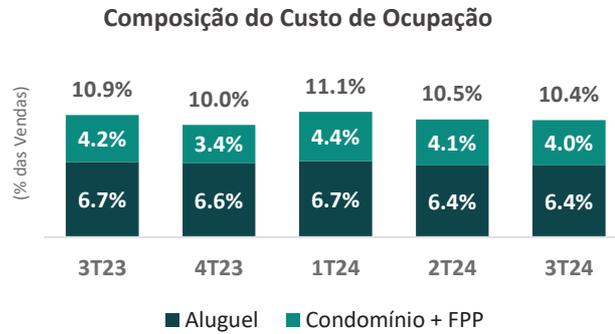
M&A

ANEXOS



## CUSTO DE OCUPAÇÃO

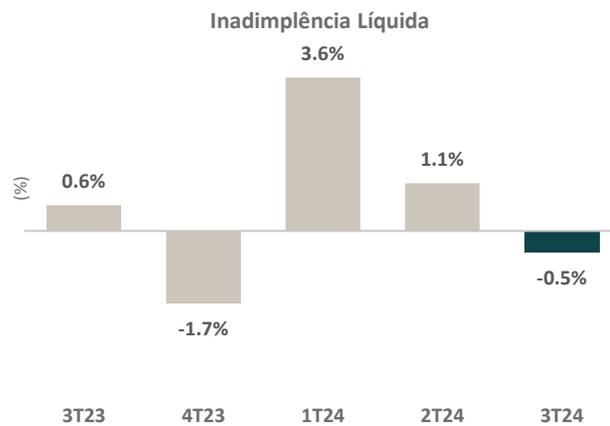
No terceiro trimestre de 2024, o custo de ocupação<sup>1</sup> foi de 10,4%, redução de 45 bps frente ao reportado no 3T23, em linha com o crescimento de vendas no trimestre. As despesas de aluguel representaram 6,4%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 4,0% do custo total.



<sup>1</sup>Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 3T24, a inadimplência líquida foi de -0,5%, com redução de 104 bps na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, refletindo uma melhora relevante na saúde financeira dos lojistas.



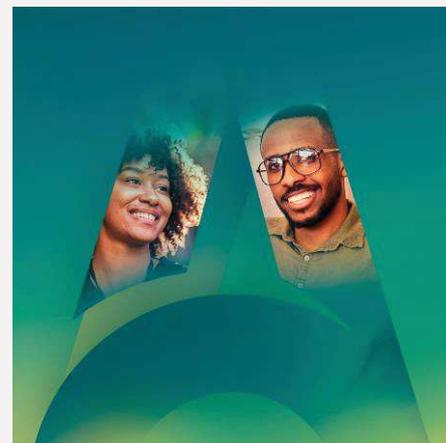
<sup>1</sup>Considera apenas lojistas que venderam durante o período.

# SUSTENTABILIDADE

O compromisso 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 e realizações recentes de destaque.

## Nova Meta Racial

A ALLOS valoriza a pluralidade e trabalha para promover a Diversidade, Equidade e Inclusão. Com o objetivo de agir de forma estratégica no pilar racial, a Companhia anunciou mais um compromisso: ter 48% de pessoas autodeclaradas negras em posições de liderança até 2030. A meta foi definida com base nos dados do último Censo de DE&I, e foi validada pelo MOVER – Movimento pela Equidade Racial. O novo percentual ALLOS foi anunciado pelo CEO, Rafael Sales, durante o lançamento do documentário Pequena África, no Shopping Leblon. Esse é mais um compromisso ALLOS que a fortalece e impulsiona a criar experiências cada vez mais inclusivas, com impactos positivos na sociedade.



## Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol (PBGHG)

A ALLOS conquistou novamente o prestigioso Selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol (PBGHG) para o ciclo de 2024. Esta reconhecida certificação reafirma o compromisso contínuo da Companhia com a transparência e a responsabilidade ambiental. O PBGHG, estabelecido em 2008, é a maior base de dados pública de inventários corporativos de gases de efeito estufa (GEE) na América Latina. Adaptando o método GHG Protocol ao contexto brasileiro, o programa oferece ferramentas essenciais para o cálculo e gerenciamento das emissões de GEE. Este reconhecimento reforça a posição da ALLOS de liderança no setor, evidenciando os esforços contínuos para mitigar os impactos ambientais e promover práticas sustentáveis em todas as operações.

## Desafio Nas Escolas

A ALLOS acredita que a educação tem o poder de transformar realidades e está comprometida em criar um futuro melhor para todos. Por isso, a Companhia apoiou a terceira temporada do Desafio nas Escolas, programa exibido no Canal Futura e Globoplay. A iniciativa engaja alunos do ensino médio de quatro escolas do Rio de Janeiro a proporem soluções inovadoras para desafios encontrados em suas instituições de ensino. Por meio do protagonismo estudantil e do envolvimento da comunidade escolar, o projeto promove melhorias concretas nas escolas, como a revitalização de espaços abandonados. A educação e a cultura são pilares fundamentais da estratégia ESG da Companhia, refletidos em quase 3 mil projetos que beneficiaram mais de 500 mil pessoas no último ano.



# TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&A

ANEXOS

## Resultados contínuos do Programa de Loyalty

No 3T24, o Programa de Loyalty apresentou um crescimento de 85% no resgate de benefícios de lojistas e um crescimento de GMV absoluto de 538 milhões no 3T23 para 586 milhões no 3T24. Esse resultado reforça a tese de que o engajamento dos lojistas que oferecem benefícios relevantes garante um maior engajamento do consumidor.

Além da alavanca de benefícios, o aplicativo também vem constantemente evoluindo suas funcionalidades, visando aumentar a atratividade, aprimorar a experiência e trazer ainda mais conveniência para os consumidores e lojistas. Neste último trimestre as principais funcionalidades implementadas foram o mapa indoor, que permite que os usuários sejam guiados na busca por lojas, serviços lazer e conveniências dos shoppings com a localização em tempo real e a reserva de mesa, fila online e cardápio digital, que otimizam e proporcionam melhor experiência aos consumidores nos principais serviços em restaurantes de cada shopping.

## Expansão do Programa de Loyalty – Lançamento Shoppings Parque Dom Pedro e Campo Grande

Em mais um marco importante para fortalecer sua presença na jornada de consumidores e lojistas, a ALLOS vem dando continuidade ao processo de expansão do programa de loyalty para todos os shoppings da Companhia com o lançamento nos shoppings Campo Grande e Parque Dom Pedro em outubro. Esses shoppings já nasceram com benefícios relevantes de mais de 20% da base total de lojistas.

## Solar Shopping Leblon

O novo programa de loyalty do Shopping Leblon continuou ganhando relevância e conquistando resultados expressivos em mais um trimestre. Isso confirma que a ALLOSTECH está investindo de forma assertiva em iniciativas para estreitar cada vez mais o relacionamento com os consumidores e oferecer uma jornada ainda mais completa.



Além de um crescimento em relação ao ano anterior, o programa apresentou um aumento de 25% no GMV (*Gross Merchandise Value*) vs. o 2T24, evidenciando o engajamento contínuo dos membros do Programa. O número de notas fiscais enviadas cresceu 38% e o número de benefícios resgatados superou 175% vs. o 2T24.

3T24 VS 3T23

<b>+559%</b> DE BENEFÍCIOS RESGATADOS	<b>+143%</b> DE ENVIO DE NOTAS FISCAIS	<b>+106%</b> GMV	<b>+93%</b> DE COMPRADORES
---	--	---------------------	-------------------------------

3T24 VS 2T24

<b>+175%</b> DE BENEFÍCIOS RESGATADOS	<b>+38%</b> DE ENVIO DE NOTAS FISCAIS	<b>+25%</b> GMV	<b>+24%</b> DE COMPRADORES
---	---	--------------------	-------------------------------

# TRANSFORMAÇÃO FIGITAL

## Case Nestlé | Dolce Gusto Neo

Aliando a conexão com a audiência e a inteligência de dados, no 3T24 a ALLOS conseguiu implementar uma estratégia eficaz para os membros do programa de fidelidade em parceria com o anunciante Dolce Gusto.

Essa abordagem aliou canais como telas instaladas em edifícios residenciais próximos aos shoppings e incentivou os consumidores a acessarem os aplicativos de loyalty e interajam com as mídias disponíveis nos shoppings.

A estratégia alcançou mais de 2 milhões de membros do programa de fidelidade por meio de sorteios perenes. Além disso, impactou mensalmente mais de 1 milhão de pessoas nas áreas ao redor dos shoppings e atingiu um público de mais de 13 milhões de consumidores mensais em contato com a mídia nos shoppings com loyalty.

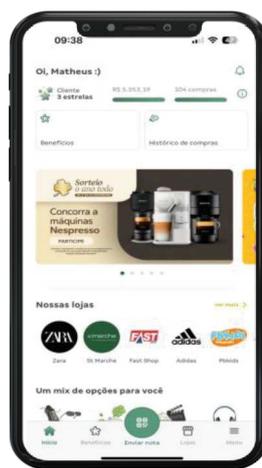
Na parceria fechada, além do serviço de mídia contratado, a marca disponibilizou 75 máquinas de café expresso para o sorteio perene de 5 shoppings com o loyalty, como forma de mídia adicional, onde a comunicação envelopada estava dentro da comunicação do aplicativo. Além disso, a marca disponibilizou cupons de descontos para os membros do Programa para a aquisição das máquinas.



### Push Message



### Banner Carrossel



### Página da Promoção



### Exemplo dos Produtos de Retail Media na jornada do Lojista e do Consumidor

Produtos de Retail Media helloo para o Lojista

- ✓ **Envio de Push Messages** para usuários com histórico de consumo no segmento
- ✓ **Identificação e envio de Push Message** para os clientes que estiverem no shopping
- ✓ **Banner comunicando o benefício** durante o período de vigência
- ✓ **Relatório** de utilização do benefício e geração de vendas

# MÍDIA

## PROCESSO DE EXPANSÃO

Seguindo a estratégia de expansão, no terceiro trimestre, 11 shoppings que possuíam apenas mídias estáticas, foram digitalizados. Essa iniciativa proporciona aos anunciantes maior flexibilidade e autonomia na comunicação, eliminando fricções no processo de produção.

Na vertical de edifícios residenciais, foram instaladas mais de 800 novas telas, com destaque para abertura de uma nova praça em Recife, que amplia significativamente a cobertura da helloo para além da vertical de shopping center.



## HELLOO RETAIL | RETAIL MEDIA

Adotando uma abordagem consultiva, no último trimestre a aquisição de novos clientes foi escalada através do e-commerce de mídia, a Helloo Retail. Essa estratégia tem se revelado altamente eficaz para pequenos e médios anunciantes. A plataforma permite que empreendedores ajustem seus investimentos com precisão, personalizando suas campanhas conforme objetivos e orçamentos.

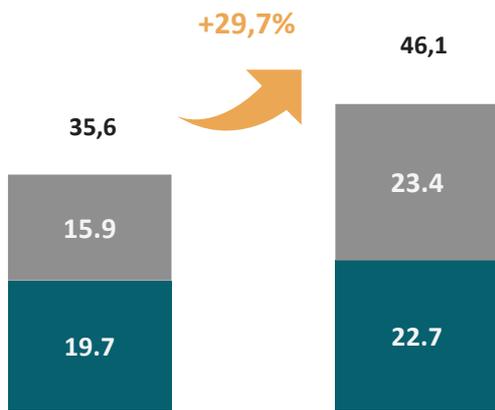
Até o mês de setembro de 2024, essa linha de negócios já havia crescido 38% em relação ao mesmo período de 2023, validando a eficácia da estratégia digital e destacando o grande potencial de crescimento futuro.



## EVOLUÇÃO DO FATURAMENTO DE MÍDIA

A linha de negócios de mídia segue como destaque de crescimento da Companhia, registrando faturamento de R\$ 46,1 milhões no terceiro trimestre de 2024, crescimento de 29,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Como percentual da receita total da ALLOS, a linha de negócios de mídia avançou 110 bps em relação ao 3T23, atingindo 6,7%.

**Faturamento de Mídia**  
(R\$ Milhões)



■ Mídia | Locação ■ Mídia | Serviços

**Mídia como % da receita bruta**



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&A

ANEXOS

# M&A e Alocação de Capital

## OPERAÇÕES DE M&A

Em relação aos desinvestimentos recentes anunciados nos últimos trimestres, todos foram concluídos, conforme tabela abaixo:

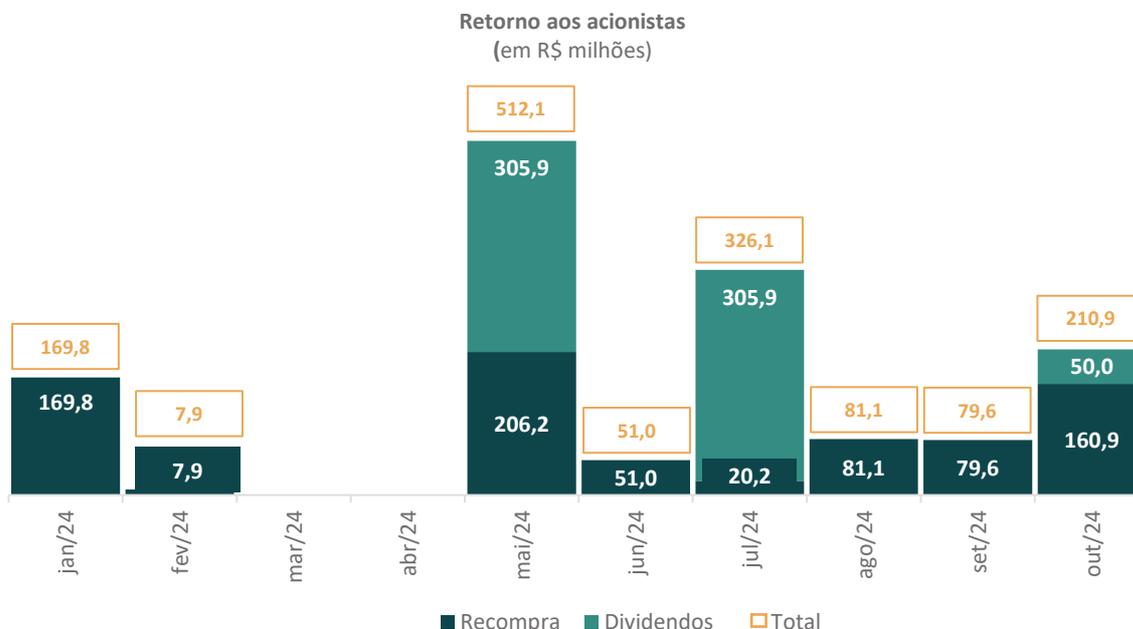
Shopping	Desinvestimento	Participação	Closing
Plaza Sul Shopping	Parcial	20,0%	nov-23
		5,0%	dez-23
		5,0%	mar-24
Boulevard Shopping Bauru	Total	100,0%	dez-23
Boulevard Shopping Campos	Total	75,0%	dez-23
Shopping Estação Curitiba	Total	100,0%	dez-23
Santana Parque Shopping	Total	36,7%	jan-24
Shopping Jardim Sul	Total	60,0%	abr-24
São Luís Shopping	Total	6,2%	jun-24
		8,8%	out-24
Carioca Shopping	Parcial	15,0%	abr-24
Shopping Villagio Caxias	Parcial	10,0%	abr-24
Bangu Shopping	Parcial	10,0%	mai-24
Top Shopping	Total	50,0%	abr-24

No início de Novembro de 2024, a ALLOS anunciou ao mercado os desinvestimentos parciais de 20% do Carioca Shopping, 10% do Shopping Tijuca e 9,9% do Plaza Sul Shopping, pelo total de R\$393 milhões, sendo que R\$230 milhões deverão ser recebidos a vista na data da conclusão da transação e o restante a prazo corrigidos pelo IPCA no primeiro ano e a 100% do CDI no segundo ano. Além disso, a ALLOS anunciou o desinvestimento total da participação de 50% no Rio Anil Shopping, totalizando R\$186,2 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,5%. Do total, R\$177,4 milhões serão recebidos na data de conclusão da transação e R\$8,8 milhões a prazo, até 30 de junho de 2025, corrigido pelo CDI. As transações dão sequência ao plano de desinvestimentos no valor de R\$1 bilhão, divulgado no segundo trimestre do ano e reforça a capacidade da ALLOS em realizar transações que gerem valor para o acionista, com busca constante por oportunidades de otimizar a alocação de capital da Companhia. A conclusão das transações está condicionada ao cumprimento de condições precedentes a estes tipos de transações e aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).

## REMUNERAÇÃO AOS ACIONISTAS

Até outubro de 2024, a ALLOS retornou R\$1,4 bilhão aos seus acionistas em função da execução dos programas de recompra de ações da Companhia e pagamento de dividendos. Considerando a capitalização de mercado da ALLOS em 31 de outubro de 2024, o total da remuneração em caixa aos acionistas já foi de 11,9% no ano.

Com o compromisso de remunerar o acionista de maneira consistente e previsível, a ALLOS implementou a prática de pagamentos mensais de dividendos, pela qual trimestralmente são submetidas à aprovação do Conselho de Administração, distribuições a serem realizadas nos três meses seguintes. Em outubro de 2024 foram aprovados R\$150 milhões em dividendos, que estão sendo distribuídos aos acionistas ao longo do 4T24 em três tranches iguais.



# M&A e Alocação de Capital

## EXPANSÃO

### Shopping Campo Grande

No terceiro trimestre de 2024, a ALLOS anunciou a segunda expansão do Shopping Campo Grande. O projeto de expansão do Shopping Campo Grande irá impactar 23,7 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL), incluindo 11,5 mil m<sup>2</sup> de ABL redesenvolvida e 12,2 mil m<sup>2</sup> de ABL adicional.

Com essa expansão, o shopping ganhará aproximadamente 150 novas operações, incluindo uma área gastronômica com restaurantes inéditos na região, e possibilitando a entrada de grandes marcas nacionais e internacionais exclusivas. A expansão será totalmente integrada ao shopping existente, trazendo mais espaço, conforto e conveniência para o consumidor, além de ter interligação direta com um projeto multiuso.

Este projeto já possui duas torres corporativas em operação e prevê a adição de três torres corporativas, quatro residenciais e um hotel, que somam um VGV potencial de quase R\$1 bilhão. Além disso, o shopping contará com uma nova e moderna fachada, inspirada na cultura local. Com a expansão, a ABL do shopping aumentará em 30%.

Por fim, seguindo a estratégia de inovação da ALLOS, o Shopping Campo Grande passará a ter seu próprio programa de fidelidade já em 2024, trazendo ainda mais benefícios para seus clientes e proporcionando uma audiência ampla e recorrente para seus lojistas. Com esta expansão, o Shopping Campo Grande reafirma sua posição como o principal destino de compras e entretenimento da região, oferecendo um mix de lojas ainda mais diversificado e comodidades aprimoradas para os consumidores.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

MÍDIA

M&A

ANEXOS

# PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.349	10.753	97,9%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	97,8%	-
Bangu Shopping	RJ	90,0%	57.872	52.085	95,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.428	31.538	98,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.479	29.036	97,6%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	85,0%	35.971	30.575	94,3%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.021	53.029	99,2%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	98,9%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.191	18.324	90,7%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.993	11.968	97,1%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	38.116	22.870	94,5%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.725	14.404	89,8%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	30.616	14.953	96,7%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.672	19.752	90,8%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.146	47.146	99,6%	A / C / CSC
Mooça Plaza Shopping	SP	60,0%	41.814	25.088	99,1%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.208	51.626	96,5%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro	SP	51,6%	126.323	65.183	98,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	34.014	17.347	97,8%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.891	19.945	98,5%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.432	66.989	93,8%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.585	44.585	95,9%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	60,0%	23.987	14.392	95,7%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.519	19.760	96,2%	A / C
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.901	25.741	96,3%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	8,8%	56.226	4.961	76,9%	-
Shopping ABC	SP	1,3%	47.237	600	90,9%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	40.243	28.532	96,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	29.951	5.990	97,2%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.537	11.043	90,8%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	71.573	51.168	94,7%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.188	30.550	97,7%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.271	36.204	96,5%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	61.992	30.996	97,0%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.347	14.457	99,7%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	18.759	18.759	90,5%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.974	28.974	95,4%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.653	13.061	89,5%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.005	33.902	97,5%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	79.605	24.542	99,6%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.217	34.240	98,5%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	49.683	49.683	97,4%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100,0%	35.523	35.523	94,3%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.175	35.588	97,4%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	61,0%	29.662	18.094	97,2%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.217	17.890	96,9%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	5,1%	55.105	2.792	90,5%	A / C / CSC
Rio Design Leblon	RJ	38,2%	5.376	2.056	79,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	87,4%	11.809	10.322	100,0%	N/A
<b>Total Portfólio</b>		<b>62,1%</b>	<b>2.080.910</b>	<b>1.291.465</b>	<b>96,4%</b>	

DESTAQUES

MENSAGEM DA  
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS  
INDICADORESDESEMPENHO  
FINANCEIRODESEMPENHO  
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO  
DIGITAL

MÍDIA

M&amp;A

ANEXOS

# ANEXOS

## PROJETOS DE EXPANSÃO, REVITALIZAÇÃO E REDESENVOLVIMENTO



**Expansão:**  
Em Licitação



**PARQUE  
SHOPPING  
MACEIÓ**



**Expansão:**  
Em desenvolvimento de projetos



**SHOPPING  
CAMPO  
GRANDE**



**Expansão:**  
Em desenvolvimento de projetos



**SHOPPING  
TIJUCA**



**Revitalização:**  
Em construção



**SHOPPING  
DA BAHIA**



**Revitalização:**  
Em construção



**SHOPPING  
VILLALOBOS**



**EXPANSÃO**



**REVITALIZAÇÃO**



**REDESENVOLVIMENTO**



**Revitalização:**  
Em construção

## SHOPPING DEL REY



**Revitalização:**  
Em construção

## CENTER UBERLÂNDIA



**Revitalização:**  
1ª fase: Concluído em 2022  
2ª fase: Concluído em 2023  
3ª fase: Em construção

## PARQUE DOM PEDRO



**Revitalização:**  
Em construção

## GOIÂNIA SHOPPING



**Redesenvolvimento:**  
Em construção

## SHOPPING LEBLON



**Redesenvolvimento:**  
Em construção

## SHOPPING RECIFE



EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO

## ESTRUTURA DE CAPITAL

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

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
<b>TR</b>			9,8%	810.154	9,2%	
Bradesco	TR	7,2%	8,0%	74.882	0,8%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	10,0%	10,9%	60.905	0,7%	jun-27
Itaú	TR	9,8%	10,7%	64.916	0,7%	mai-30
Santander	TR	6,8%	7,7%	29.407	0,3%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	9,9%	580.044	6,6%	mar-25
<b>CDI</b>			12,2%	7.986.454	90,6%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	12,1%	100.352	1,1%	jun-29
Debenture (6ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	12,5%	1.011.290	11,5%	ago-27
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	12,6%	235.570	2,7%	mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1,6%	12,7%	266.724	3,0%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	12,3%	502.982	5,7%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	12,1%	316.110	3,6%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	12,3%	298.526	3,4%	mar-30
Debenture (8ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	11,6%	369.933	4,2%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 2ª série)	105% CDI	0,0%	11,6%	396.513	4,5%	abr-29
Debenture (8ª emissão. 3ª série)	CDI	0,5%	11,5%	494.051	5,6%	abr-31
10ª Debenture	CDI	1,3%	12,4%	940.073	10,7%	nov-27
CCB Bradesco	CDI	1,6%	12,8%	140.043	1,6%	abr-25
CCB Itaú	CDI	1,3%	12,4%	324.641	3,7%	out-26
CRI Villa Lobos	CDI	1,8%	12,9%	64.819	0,7%	mai-31
Debenture (11ª emissão. 1ª série)	CDI	0,6%	11,7%	648.068	7,4%	ago-31
Debenture (11ª emissão. 2ª série)	CDI	1,0%	12,1%	1.876.759	21,3%	ago-34
<b>IGP-DI</b>			12,4%	17.548	0,2%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI <sup>2</sup>	8,0%	12,4%	17.548	0,2%	mai-25
<b>Total</b>			11,9%	8.814.157	100,0%	
<b>Total</b>		CDI+	0,8%			

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

Composição da Dívida   Consolidado	Contábil 3T24	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T24
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	8.711.549	-	8.711.549
Obrigação para compra de ativos	458.551	(784)	457.766
Instrumentos financeiros derivativos	54.749	-	54.749
<b>Dívida Bruta</b>	<b>9.224.848</b>	<b>(784)</b>	<b>9.224.064</b>
<b>Caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(6.023.654)</b>	<b>90.114</b>	<b>(5.933.539)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>3.201.194</b>	<b>89.330</b>	<b>3.290.524</b>

## 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 PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2024

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>707.275</b>	<b>701.523</b>	<b>0,8%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(49.895)	(48.486)	2,9%	n/a	n/a
<b>Receita líquida</b>	<b>657.380</b>	<b>653.037</b>	<b>0,7%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Custo</b>	<b>(178.090)</b>	<b>(187.619)</b>	<b>-5,1%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Custo de aluguéis e serviços	(64.039)	(67.335)	-4,9%	n/a	n/a
Depreciação e Amortização	(114.050)	(120.284)	-5,2%	n/a	n/a
<b>Lucro bruto</b>	<b>479.291</b>	<b>465.417</b>	<b>3,0%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(165.888)</b>	<b>(247.780)</b>	<b>-33,1%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Despesas administrativas e gerais	(137.531)	(117.444)	17,1%	n/a	n/a
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(6.763)	(4.478)	51,0%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	18.325	19.935	-8,1%	n/a	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(37.445)	(32.424)	15,5%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.475)	(113.369)	-97,8%	n/a	n/a
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(138.435)</b>	<b>(155.730)</b>	<b>-11,1%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>174.968</b>	<b>61.908</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(48.896)	(47.246)	3,5%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	8.995	36.985	-75,7%	n/a	n/a
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>135.068</b>	<b>51.646</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>					
Acionistas controladores	112.773	23.682	n/a	n/a	n/a
Acionistas não controladores	22.295	27.964	-20,3%	n/a	n/a
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>135.068</b>	<b>51.646</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T24	3T23	3T24 / 3T23 Δ%	3T23 Proforma	3T24 / 3T23 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>698.943</b>	<b>681.457</b>	<b>2,6%</b>	<b>633.987</b>	<b>10,2%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(48.479)	(47.436)	2,2%	(47.436)	2,2%
<b>Receita líquida</b>	<b>650.463</b>	<b>634.022</b>	<b>2,6%</b>	<b>586.552</b>	<b>10,9%</b>
<b>Custo</b>	<b>(172.750)</b>	<b>(182.999)</b>	<b>-5,6%</b>	<b>(175.821)</b>	<b>-1,7%</b>
Custo de aluguéis e serviços	(60.571)	(63.950)	-5,3%	(56.772)	6,7%
Depreciação e Amortização	(112.179)	(119.049)	-5,8%	(119.049)	-5,8%
<b>Lucro bruto</b>	<b>477.713</b>	<b>451.023</b>	<b>5,9%</b>	<b>410.730</b>	<b>16,3%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(183.116)</b>	<b>(255.522)</b>	<b>-28,3%</b>	<b>(255.522)</b>	<b>-28,3%</b>
Despesas administrativas e gerais	(107.995)	(94.341)	14,5%	(94.341)	14,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(6.763)	(4.478)	51,0%	(4.478)	51,0%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(37.473)	(32.553)	15,1%	(32.553)	15,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.885)	(124.151)	-75,1%	(124.151)	-75,1%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(142.292)</b>	<b>(158.241)</b>	<b>-10,1%</b>	<b>(158.241)</b>	<b>-10,1%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>152.304</b>	<b>37.260</b>	<b>n/a</b>	<b>(3.033)</b>	<b>n/a</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(48.335)	(49.346)	-2,0%	(49.346)	-2,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	8.804	35.768	-75,4%	35.768	-75,4%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>112.773</b>	<b>23.681</b>	<b>n/a</b>	<b>(16.611)</b>	<b>n/a</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL

Balança Patrimonial	ALLOS Consolidado		Ajustes		ALLOS Consolidado Gerencial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	40.581	44.317	(688)	(2.693)	39.892	41.625
Aplicações financeiras de curto prazo	5.796.580	2.088.913	(89.426)	(32.342)	5.707.154	2.056.571
Contas a receber	457.625	646.315	54.046	1.546	511.671	647.861
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	26	743	(26)	(743)	-	0
Impostos a recuperar	87.015	124.142	(431)	1.494	86.585	125.636
Despesas antecipadas	28.042	24.148	(2.028)	(390)	26.014	23.759
Valores a receber	-	-	-	-	-	-
Outros créditos	351.164	895.741	(4.408)	7.226	346.755	902.966
<b>Total</b>	<b>6.761.033</b>	<b>3.824.320</b>	<b>(42.961)</b>	<b>(25.901)</b>	<b>6.718.072</b>	<b>3.798.419</b>
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	-	-	-	-
<b>Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>6.761.033</b>	<b>3.824.320</b>	<b>(42.961)</b>	<b>(25.901)</b>	<b>6.718.072</b>	<b>3.798.419</b>
<b>Não Circulante</b>						
Impostos a recuperar	43.785	43.321	16	171	43.801	43.491
IRPJ e CSLL diferidos	627	722	(76)	(75)	551	647
Depósitos judiciais	181.618	149.184	(368)	(259)	181.250	148.925
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	4.518	17.098	(4.518)	(17.098)	-	-
Valores a receber	56.775	-	(56.775)	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	29.783	3.378	-	-	29.783	3.378
Despesas antecipadas	23.334	27.474	(14)	(12)	23.320	27.462
Aplicações financeiras de longo prazo	186.493	188.521	-	0	186.493	188.522
Outros créditos	150.038	118.360	(172)	1.676	149.866	120.035
Investimentos	713.979	695.186	(689.961)	(688.555)	24.018	6.631
Propriedades para investimento	20.556.395	21.661.102	(71.183)	(404.499)	20.485.211	21.256.602
Imobilizado	89.887	86.970	(120)	(65)	89.767	86.905
Intangível	823.934	843.459	104.095	103.398	928.029	946.857
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>22.861.167</b>	<b>23.834.775</b>	<b>(719.078)</b>	<b>(1.005.319)</b>	<b>22.142.090</b>	<b>22.829.456</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>29.622.200</b>	<b>27.659.094</b>	<b>(762.039)</b>	<b>(1.031.220)</b>	<b>28.860.161</b>	<b>26.627.874</b>
<b>PASSIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	75.567	91.535	(2.762)	2.575	72.805	94.109
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	2.143.010	636.456	-	(0)	2.143.010	636.456
Impostos e contribuições a recolher	90.839	94.933	(4.490)	(2.271)	86.349	92.662
Receitas diferidas	12.937	14.265	36	432	12.973	14.696
Dividendos a pagar	3.243	620.283	(3.243)	(7.186)	-	613.097
Obrigações por compra de ativos	438.798	423.723	(604)	(0)	438.194	423.722
Contas a Pagar Leasing	23.144	23.021	5.543	5.112	28.687	28.133
Provisão para contingências	-	-	-	14.787	-	14.787
Outras obrigações	240.362	233.119	(59.834)	203	180.528	233.323
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>3.027.901</b>	<b>2.137.333</b>	<b>(65.354)</b>	<b>13.652</b>	<b>2.962.547</b>	<b>2.150.985</b>
<b>Não Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	6.568.538	5.042.475	-	0	6.568.538	5.042.475
Impostos e contribuições a recolher	8.008	17.715	3.226	3.861	11.233	21.576
Receitas diferidas	33.374	31.956	544	1.308	33.918	33.264
Instrumentos financeiros derivativos	84.532	50.592	-	-	84.532	50.592
IRPJ e CSLL diferidos	4.755.109	4.840.550	(5.300)	(5.180)	4.749.809	4.835.371
Obrigações por compra de ativos	19.752	29.294	(180)	(0)	19.572	29.294
Contas a pagar leasing	161.140	163.688	78.503	82.697	239.643	246.385
Outras obrigações	9.385	11.558	(5.439)	(5.053)	3.946	6.505
Provisão para contingências	243.542	229.200	(1.740)	(15.655)	241.801	213.545
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>11.883.380</b>	<b>10.417.028</b>	<b>69.613</b>	<b>61.979</b>	<b>11.952.993</b>	<b>10.479.007</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>						
Capital social	14.747.598	14.747.598	-	-	14.747.598	14.747.598
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	176.642	843.433	-	-	176.642	843.433
Reserva legal	199.339	199.339	-	-	199.339	199.339
Ações em tesouraria	(348.118)	(433.928)	-	-	(348.118)	(433.928)
Lucros acumulados	529.942	(1)	-	0	529.942	(1)
Reservas de lucros	2.715.864	2.718.089	-	-	2.715.864	2.718.089
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	(4.004.316)	-	-	(4.004.316)	(4.004.316)
Participação de não controladores	766.300	1.106.850	(766.300)	(1.106.850)	-	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>14.710.920</b>	<b>15.104.733</b>	<b>(766.300)</b>	<b>(1.106.850)</b>	<b>13.944.620</b>	<b>13.997.883</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>29.622.201</b>	<b>27.659.094</b>	<b>(762.041)</b>	<b>(1.031.219)</b>	<b>28.860.160</b>	<b>26.627.875</b>

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&amp;A

PORTFÓLIO

ANEXOS

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	ALLOS Contábil 30/09/2024	Ajustes 30/09/2024	ALLOS Consolidado Gerencial 30/09/2024
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	610.840	(80.898)	529.942
<b>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</b>			
Aluguel linear	(14.855)	(3.898)	(18.753)
Depreciação e amortização	460.699	(13.725)	446.974
Resultado de equivalência patrimonial	(55.818)	55.818	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	40.881	(6.235)	34.646
Remuneração com base em ações	44.444	0	44.444
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	571.605	14.016	585.621
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	23.869	0	23.869
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(90.347)	67.666	(22.681)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(100.937)	(54.158)	(155.095)
Rendimentos de aplicações financeiras	(261.782)	7.481	(254.301)
Baixa de mais valia	566	(566)	-
(Ganho) perda na venda de terrenos	(13.345)	(0)	(13.345)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	1.162	(0)	1.162
Outras provisões	6.092	131	6.223
	<b>1.223.074</b>	<b>(14.369)</b>	<b>1.208.705</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>			
Contas a receber de clientes	75.883	15.965	91.848
Depósitos Judiciais	(18.107)	124	(17.983)
Impostos a recuperar	36.693	2.037	38.730
Outros	8.823	5.429	14.252
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>			
Fornecedores	(15.275)	(5.356)	(20.631)
Impostos e contribuições a recolher	219.731	8.472	228.203
Outras obrigações	(31.072)	3.416	(27.656)
Receitas diferidas	495	(1.211)	(716)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(144.350)	1.246	(143.104)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(113.767)	(1.348)	(115.115)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>1.242.128</b>	<b>14.404</b>	<b>1.256.532</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(17.224)	55	(17.169)
Aquisição de ativo intangível	(73.526)	557	(72.969)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(211.416)	(24.351)	(235.767)
Aquisição de participações societárias	(78.400)	-	(78.400)
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas	(1.162)	1.162	-
Aumento (redução) de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	12.284	(162)	12.122
Redução (aumento) em aplicações financeiras	(3.297.003)	37.160	(3.259.843)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	39.746	(39.746)	0
Recebimento pela alienação de participação societária e/ou imobiliária de shoppings	1.270.456	(89.630)	1.180.826
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento</b>	<b>(2.356.245)</b>	<b>(114.954)</b>	<b>(2.471.199)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	10.205	(10.205)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(126.328)	(0)	(126.328)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(616.355)	(0)	(616.355)
Emissão de debêntures	3.700.000	-	3.700.000
Pagamento de juros de debêntures	(363.995)	(0)	(363.995)
Pagamento principal de debêntures	(51.858)	(0)	(51.858)
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(47.772)	0	(47.772)
Pagamento de juros de arrendamento por direito de uso	(1.234)	(0)	(1.234)
Pagamento de principal de arrendamento por direito de uso	(21.500)	(10.832)	(32.332)
Recuperação de ações	(616.463)	-	(616.463)
Dividendos pagos aos acionistas	(611.829)	-	(611.829)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(123.591)	123.591	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(18.899)	0	(18.899)
<b>Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento</b>	<b>1.110.381</b>	<b>102.553</b>	<b>1.212.934</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>			
Saldo de caixa e equivalente no final do período	40.581	(689)	39.892
Saldo de caixa e equivalente no início do período	44.317	(2.692)	41.625
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(3.736)</b>	<b>2.004</b>	<b>(1.732)</b>

DESTAQUES

MENSAGEM DA  
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS  
INDICADORESDESEMPENHO  
FINANCEIRODESEMPENHO  
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO  
DIGITAL

M&amp;A

PORTFÓLIO

ANEXOS

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2024

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2024	ALLOS Consolidado 2024 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2024 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>2.092.003</b>	<b>(47.027)</b>	<b>2.044.975</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(148.605)	3.390	(145.216)
<b>Receita líquida</b>	<b>1.943.397</b>	<b>(43.637)</b>	<b>1.899.760</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(538.739)</b>	<b>12.167</b>	<b>(526.572)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.404.659</b>	<b>(31.471)</b>	<b>1.373.188</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(399.964)</b>	<b>(3.360)</b>	<b>(403.324)</b>
Despesas administrativas e gerais	(396.304)	77.610	(318.694)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(18.880)	-	(18.880)
Resultado da equivalência patrimonial	55.818	(55.818)	-
Despesa com depreciação	(111.521)	(83)	(111.604)
Outras (despesas)/receitas operacionais	70.923	(25.069)	45.854
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(307.667)</b>	<b>(14.172)</b>	<b>(321.838)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>697.028</b>	<b>(49.003)</b>	<b>648.026</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(86.186)</b>	<b>(31.898)</b>	<b>(118.084)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>610.843</b>	<b>(80.901)</b>	<b>529.942</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	529.942	(0)	529.942
Participações minoritárias	80.901	(80.901)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>610.843</b>	<b>(80.901)</b>	<b>529.942</b>
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado</b> Período findo em 30 de setembro de 2024	<b>ALLOS Consolidado</b> 2024 - Contábil	<b>Ajustes</b>	<b>ALLOS Consolidado</b> 2024 - Gerencial
<b>Lucro líquido</b>	<b>610.843</b>	<b>(80.901)</b>	<b>529.942</b>
(+) Depreciação / Amortização	460.698	(6.924)	453.774
(+) Resultado financeiro	307.667	14.172	321.838
(+) Imposto de renda e contribuição social	86.186	31.898	118.084
<b>EBITDA</b>	<b>1.465.393</b>	<b>(41.755)</b>	<b>1.423.638</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>75,4%</b>		<b>74,9%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(70.923)	23.661	(47.262)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.394.470</b>	<b>(18.094)</b>	<b>1.376.376</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>71,8%</b>		<b>72,5%</b>
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Conciliação do FFO / FFO Ajustado</b> Período findo em 30 de setembro de 2024	<b>ALLOS Consolidado</b> 2024 - Contábil	<b>Ajustes</b>	<b>ALLOS Consolidado</b> 2024 - Gerencial
<b>Lucro Líquido no período</b>	<b>610.843</b>	<b>(80.901)</b>	<b>529.942</b>
(+) Depreciação e amortização	460.698	(6.924)	453.774
<b>(=) FFO *</b>	<b>1.071.541</b>	<b>(87.825)</b>	<b>983.716</b>
<b>Margem FFO %</b>			
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(70.923)	23.661	(47.262)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(16.205)	(2.548)	(18.753)
(+)/(-) Impostos não caixa	(90.347)	67.666	(22.681)
(+)/(-) Efeito SWAP	7.535	-	7.535
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.415	-	6.415
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>908.015</b>	<b>954</b>	<b>908.969</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>47,1%</b>		<b>48,3%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2023	ALLOS Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	ALLOS Consolidado 2023 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	2.066.256	(57.814)	2.008.442
Impostos e contribuições e outras deduções	(141.625)	3.557	(138.068)
<b>Receita líquida</b>	<b>1.924.631</b>	<b>(54.257)</b>	<b>1.870.374</b>
Custo de aluguéis e serviços	(627.161)	17.270	(609.890)
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.297.470</b>	<b>(36.987)</b>	<b>1.260.484</b>
(Despesas)/Receitas operacionais	3.932.654	(26.270)	3.906.384
Despesas administrativas e gerais	(337.725)	47.905	(289.819)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(12.778)	-	(12.778)
Resultado da equivalência patrimonial	69.474	(69.474)	-
Despesa com depreciação	(91.899)	(1.082)	(92.981)
Outras (despesas)/receitas operacionais	4.305.581	(3.619)	4.301.963
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(395.197)</b>	<b>(7.837)</b>	<b>(403.034)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>4.834.927</b>	<b>(71.093)</b>	<b>4.763.834</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.604.763)	(7.424)	(1.612.187)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>3.230.164</b>	<b>(78.518)</b>	<b>3.151.647</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	3.151.648	(1)	3.151.647
Participações minoritárias	78.517	(78.517)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>3.230.164</b>	<b>(78.518)</b>	<b>3.151.647</b>
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>3.230.164</b>	<b>(78.518)</b>	<b>3.151.647</b>
(+) Depreciação / Amortização	514.674	(4.003)	510.671
(+) Resultado financeiro	395.197	7.837	403.034
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.604.763	7.424	1.612.187
<b>EBITDA</b>	<b>5.744.798</b>	<b>(67.259)</b>	<b>5.677.539</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>298,5%</b>		<b>303,6%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(4.305.581)	2.885	(4.302.696)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.439.216</b>	<b>(64.374)</b>	<b>1.374.842</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>74,8%</b>		<b>73,5%</b>
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Conciliação do FFO / FFO Ajustado</b> Período findo em 30 de setembro de 2023	<b>ALLOS Consolidado</b> <b>2023 - Contábil</b>	<b>Ajustes</b>	<b>ALLOS Consolidado</b> <b>2023 - Gerencial</b>
<b>Lucro Líquido no período</b>	<b>3.230.164</b>	<b>(78.518)</b>	<b>3.151.647</b>
(+) Depreciação e amortização	514.674	(4.003)	510.671
<b>(=) FFO *</b>	<b>3.744.838</b>	<b>(82.520)</b>	<b>3.662.318</b>
<b>Margem FFO %</b>			
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(4.305.581)	2.885	(4.302.696)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	24.618	(2.753)	21.865
(+)/(-) Impostos não caixa	1.438.524	1.559	1.440.084
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.559)	-	(1.559)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(28.976)	-	(28.976)
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>871.864</b>	<b>(80.829)</b>	<b>791.035</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>44,7%</b>		<b>41,8%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## 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 m<sup>2</sup> de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

**Lojas Satélites:** Pequenas lojas (com menos de 250 m<sup>2</sup> de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

## GLOSSÁRIO

**Megalojas e Semi âncoras:** Lojas de médio porte (entre 250 e 1000 m<sup>2</sup> de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

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

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

**PDD:** Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vendas/m<sup>2</sup>:** 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.