

**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
3T23**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

14 de novembro de 2023 – 3ª feira

14:00 (BRT) | 12:00 (US ET)

Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565

Tel. (BR): +55 (11) 4090-1621

Código: ALLOS

HD Web Phone: [Link](#)

Webcast: [Link](#)

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

Laís Domingues

Especialista de RI

Clara Costa

Estagiária de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co

ri.allos.co

3T23

FFO CRESCE 17% NOS 9M23 E MARGEM EBITDA AVANÇA 300 BPS NO 3T23

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023 – 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 2023 (3T23). A Companhia, ao final do 3T23, detinha participação em 53 shopping centers, totalizando 2.222,0 mil m² de ABL Total e 1.426,2 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 9 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 278,1 mil m².

DESTAQUES DO 3T23

R\$1,3 BILHÃO EM DESINVESTIMENTOS

A ALLOS anunciou desinvestimentos totais e parciais em seis de seus shoppings, somando R\$1,3 bilhão, com um *cap rate* médio de 8,1%. As transações reforçam a bem-sucedida estratégia de alocação de capital da Companhia e o seu compromisso com a geração de valor para os acionistas. A ALLOS está extraindo valor da diferença de precificação dos ativos no mercado privado versus o custo de alguns financiamentos e o *valuation* que a Companhia negocia em bolsa.

RECOMPRA DE AÇÕES

Em paralelo aos desinvestimentos, a ALLOS anunciou um programa de recompra de ações de até 5% do seu capital, visando aumentar o retorno por ação. Até 31 de outubro, já foram recompradas quase 6 milhões de ações, cerca de 1% do capital da Companhia.

EBITDA AVANÇA 11,2%, MARGEM SOBE 300 BPS

O EBITDA avançou 11,2% YoY, com expansão de 300 bps de margem. O avanço pode ser explicado por melhor performance operacional, e queda real de 11,4% em SG&A.

RECEITA CRESCE 6,7%

A receita líquida totalizou R\$ 641 milhões, crescimento de 6,7% YoY. O resultado de estacionamento foi destaque, expandindo 17,7% YoY, impulsionado por aumento de ticket e maior fluxo. A receita de mídia também se destacou, crescendo 17,2% YoY.

VENDAS CRESCEM 6,2%

A ALLOS consolidou R\$9,4 bilhões em vendas totais, com crescimento de 6,2% YoY. As vendas das novas lojas do portfólio cresceram 33,9% YoY, comprovando a eficácia no processo de qualificação de mix.

SSR DE 6,9%

A performance de aluguéis foi forte no trimestre, com SSR de 6,9%. O resultado foi impulsionado pelo crescimento de vendas e contínua captura de sinergias.

280 CONTRATOS ASSINADOS NO 3T23

O alto volume de novos contratos assinados reafirma a excepcional capacidade comercial da ALLOS, trazendo operações alinhadas com a demanda atual do consumidor e maior rentabilização das áreas.

FFO ATINGE MARCA DE R\$1,2 BILHÃO NOS ÚLTIMOS 12 MESES

Em seu primeiro ano de operação combinada, com um processo de integração bem estruturado, a ALLOS mantém o foco na excelência operacional e entrega de resultados em patamares expressivos. A Companhia atingiu R\$1,2 bilhão de FFO nos últimos 12 meses. No acumulado de 2023, o FFO expandiu 16,9% versus o 9M22 e a conversão de EBITDA em caixa foi de 94%.

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

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS
INDICADORES

DESEMPENHO
FINANCEIRO

DESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

M&A E
DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o terceiro trimestre de 2023 animados com as perspectivas da ALLOS. Com o lançamento da nossa nova marca, nós evoluímos em nossa agenda de integração e promovemos um encontro entre as lideranças de toda a Companhia. O objetivo do evento foi fortalecer e disseminar a cultura ALLOS, integrando ainda mais a nossa equipe, englobando os times dos shoppings e corporativos. Conectados pelos mesmos valores, continuamos entregando sólidos resultados operacionais e financeiros.

Recentemente, anunciamos transações envolvendo desinvestimentos totais em quatro shoppings da Companhia, e desinvestimentos minoritários em outros dois shoppings. As operações somam um montante de mais de R\$1,3 bilhão, com um cap rate médio de 8%, considerando eficiência fiscal. Na ALLOS, nós constantemente buscamos por oportunidades de otimizar nossa alocação de capital. Nós estamos extraindo valor da diferença de precificação dos ativos no mercado privado versus o custo de alguns financiamentos e o *valuation* que a Companhia negocia na bolsa.

Em paralelo ao processo de desinvestimentos, nós anunciamos um programa de recompra de ações de até 5% do capital da Companhia, visando aumentar o retorno por ação. Desde o lançamento do programa, até 31 de outubro, nós já recomparamos quase 6 milhões de ações, cerca de 1% do nosso capital. Além disso, reforçamos o nosso *guidance* de dividendos, anunciado em abril de 2023. Essas iniciativas são exemplos do nosso compromisso em gerar valor para o acionista, com uma estratégia ativa de alocação de capital – tanto em investimentos, quanto desinvestimentos.

Em relação ao nosso desempenho operacional, atingimos R\$9 bilhões em vendas totais, o que equivale a um crescimento mesmas bases de 6%, versus o 3T22. O nosso crescimento superou em 3,5 p.p. a performance do varejo no terceiro trimestre, reportada pelo IBGE. O SSS do período foi 3,6%, e a sua diferença para a performance de vendas totais evidencia o sucesso da extração de sinergias comerciais da companhia no processo de integração. As vendas das novas lojas apresentaram expansão de 34% YoY, contribuindo positivamente para o desempenho total do portfólio. Apenas no terceiro trimestre do ano, foram assinados um total de 280 novos contratos, equivalente a 44 mil m² de ABL.

A forma como o nosso time comercial tem explorado a retomada de pontos de grandes áreas, tem se provado muito bem-sucedida. Nós estamos continuamente qualificando nosso mix, trazendo operações alinhadas aos desejos do consumidor, em um processo que se traduz em maiores aluguéis.

No Plaza Sul Shopping, por exemplo, nós trouxemos uma operação de *casual dining* muito reconhecida no país para substituir uma âncora de artigos diversos. Já no Plaza Shopping Niterói, com a saída de uma âncora de vestuário, nós ressignificamos o espaço, satelitizando a área com três operações inéditas para a cidade de Niterói. Ambos os exemplos reforçam a aderência do mix às demandas do consumidor e representam potencial de aumento de rentabilidade para a nossa Companhia.

Em relação aos nossos resultados financeiros, a receita líquida foi de R\$641 milhões, um crescimento de 7%, em relação ao 3T22, impulsionado pelos aumentos de 17% em mídia e de 18% em estacionamento. O estacionamento foi impactado tanto por aumento de ticket, quanto por maior fluxo. Nos últimos meses, os grandes lançamentos do cinema atraíram ainda mais visitantes para os nossos shoppings, consolidados como os principais destinos de entretenimento em seus mercados.

No trimestre, a receita de locação foi beneficiada pela contínua melhoria de mix, crescimento de vendas e captura de sinergias da combinação de negócios da ALLOS. O SSR também teve crescimento expressivo de 7%, demonstrando ganhos reais relevantes. No acumulado de 2023, o SSR foi de 9%, em linha com o crescimento de receita de locação de 8%, versus o mesmo período em 2022.

O EBITDA atingiu R\$480 milhões, uma expansão de 11%, e com margem de 75%, subindo expressivos 300 bps versus o 3T22. Destacamos a queda real de 11,4% do SG&A como um reflexo do processo de captura de sinergias. Com a consistente melhora do nosso resultado operacional e maior eficiência fiscal, o FFO foi de R\$282 milhões.

É importante destacar que, nos últimos 12 meses, o nosso FFO já atingiu R\$1,2 bilhão. No acumulado de 2023, o FFO expandiu 16,9% versus o 9M22 e a conversão de EBITDA em caixa foi de 94%. Esse patamar de performance demonstra que, com um processo de integração bem estruturado, nós mantemos o foco na excelência operacional e estamos entregando resultados expressivos, como companhia combinada.

Time ALLOS

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 3T23

Entre o terceiro trimestre de 2022 e o terceiro trimestre de 2023, a ALLOS realizou desinvestimentos totais e parciais de sete 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	3T23	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	634.022	581.119	9,1%
NOI	566.152	522.621	8,3%
Margem %	92,2%	93,7%	-154 bps
EBITDA Ajustado	473.182	412.169	14,8%
Margem %	74,6%	70,9%	371 bps
Lucro Líquido	23.681	199.639	-88,1%
Margem %	3,7%	34,4%	n/a
FFO	281.682	268.810	4,8%
Margem %	43,9%	44,8%	-81 bps
FFO por ação	0,49	0,45	8,2%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	640.927	600.580	6,7%
NOI	573.058	542.083	5,7%
Margem %	92,2%	93,9%	-166 bps
EBITDA Ajustado	480.088	431.631	11,2%
Margem %	74,9%	71,9%	304 bps
Lucro Líquido	23.681	199.639	-88,1%
Margem %	3,7%	34,4%	n/a
FFO	281.682	268.810	4,8%
Margem %	43,9%	44,8%	-81 bps
FFO por ação	0,49	0,45	8,2%
SSR (% aluguel mesmas lojas)	6,9%	25,0%	n/a
Principais Indicadores			
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @100% (R\$ mil)	9.388.345	8.880.491	5,7%
Vendas totais @share (R\$ mil)	6.276.339	5.946.058	5,6%
Vendas totais @Proforma (R\$ mil)	6.276.339	5.911.179	6,2%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	1.704	1.607	6,1%
SSS (% vendas mesmas lojas)	3,6%	17,3%	n/a
Custo de Ocupação (% vendas)	10,9%	10,8%	7 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	0,6%	-2,0%	n/a
Taxa de Ocupação (%)	95,7%	97,0%	-137 bps
ABL Total Final (m²)	2.076.585	2.247.631	-7,6%
ABL Própria Final (m²)	1.391.184	1.541.694	-9,8%

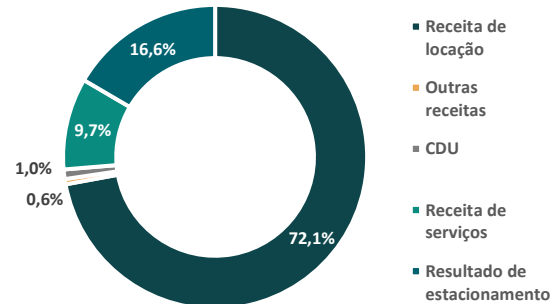
DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No terceiro trimestre de 2023, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$640,9 milhões, crescendo 6,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os destaques de performance foram alugueis e estacionamento.

A receita de locação atingiu R\$496,4 milhões, um aumento de 5,7% versus o 3T22, beneficiada por contínua qualificação de mix, crescimento de vendas, e a captura de sinergias da combinação de negócios da ALLOS.

Composição da Receita Líquida



O resultado de estacionamento somou R\$114,0 milhões no 3T23, com significativa expansão de 17,7%, comparada ao mesmo trimestre em 2022. O crescimento pode ser explicado tanto por aumento de ticket, quanto por maior fluxo de veículos. A tendência de fluxo acompanhou grandes lançamentos cinematográficos no período.

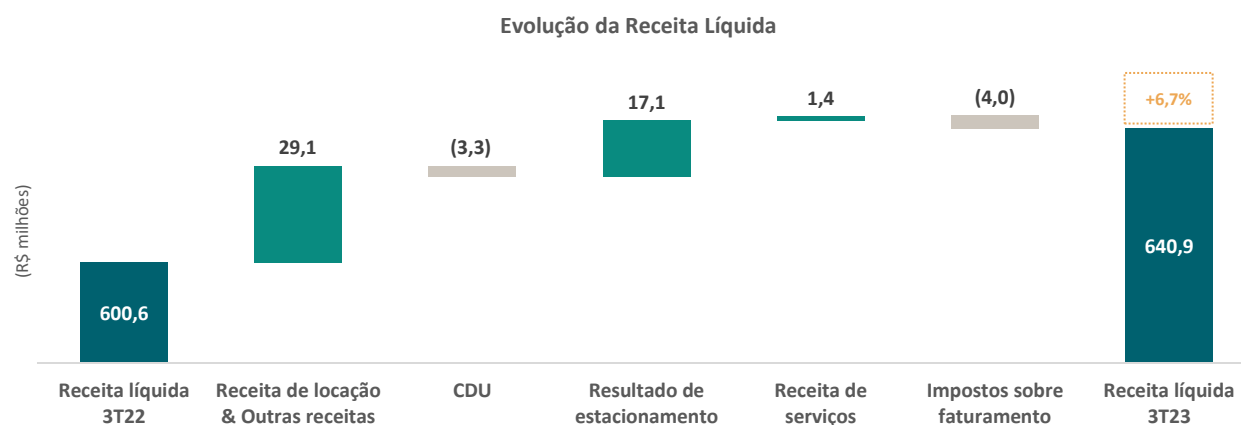
No 3T23, a receita de serviços foi de R\$67,1 milhões, um aumento de 2,1% em relação à base do ano anterior.

Receitas por Natureza	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	496.392	487.205	1,9%	469.606	5,7%
CDU	6.971	9.401	-25,9%	10.240	-31,9%
Resultado de estacionamento	114.038	102.951	10,8%	96.924	17,7%
Outras receitas ¹	3.848	2.656	44,9%	1.565	145,8%
Receita de serviços	67.114	66.365	1,1%	65.729	2,1%
Ajuste aluguel linear	(6.906)	(19.576)	-64,7%	(19.462)	-64,5%
Impostos sobre faturamento	(47.436)	(44.651)	6,2%	(43.484)	9,1%
Receita Líquida	634.022	604.351	4,9%	581.119	9,1%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	640.927	623.927	2,7%	600.580	6,7%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	1.472.339	1.421.587	3,6%	1.358.041	8,4%
CDU	17.778	27.305	-34,9%	29.206	-39,1%
Resultado de estacionamento	320.357	287.734	11,3%	271.782	17,9%
Outras receitas ¹	20.794	8.392	147,8%	5.649	n/a
Receita de serviços	199.039	188.412	5,6%	187.454	6,2%
Ajuste aluguel linear	(21.865)	(47.772)	-54,2%	(46.907)	-53,4%
Impostos sobre faturamento	(138.068)	(127.813)	8,0%	(122.257)	12,9%
Receita Líquida	1.870.374	1.757.845	6,4%	1.682.968	11,1%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	1.892.239	1.805.617	4,8%	1.729.875	9,4%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

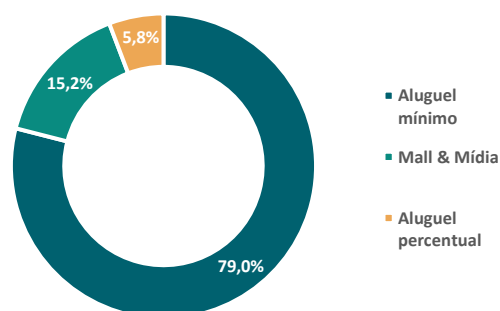


RECEITA DE LOCAÇÃO

No 3T23, a receita de locação foi de R\$496,4 milhões, um crescimento de 5,7% comparado ao 3T22. O aumento pode ser explicado, majoritariamente, pelos efeitos da qualificação de mix e por forte performance de Mall & Mídia.

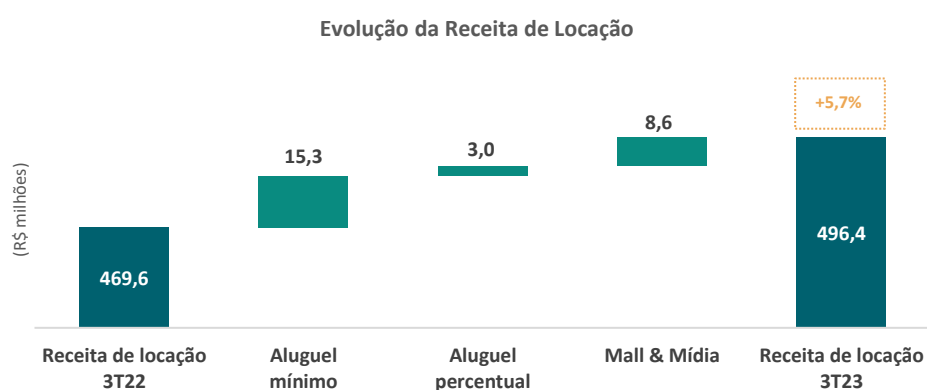
No 3T23, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$392,1 milhões, um aumento de 4,1% versus o 3T22. O aluguel percentual, por sua vez, somou R\$28,7 milhões, crescendo 11,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Composição da Receita de Locação



A linha de Mall & Mídia expandiu 12,8%, no 3T23 versus 3T22. A performance de Mídia se destacou, expandindo 17,2%, comparada ao mesmo período em 2022.

O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) líquido de descontos apresentou crescimento de 6,9%, em comparação ao 3T22. No acumulado de 2023, o SSR foi de 8,9%, em linha com o crescimento de receita de locação de 8,4%, versus o mesmo período em 2022.



NOI

No 3T23, o NOI da ALLOS totalizou R\$573,1 milhões, crescimento de 5,7% versus o 3T22, já considerando o efeito de provisão de devedores duvidosos (PDD). A variação da PDD foi impactada pelo alto volume de recuperações no terceiro trimestre de 2022. Ainda assim, no 3T23, as provisões já refletem a melhora do indicador de inadimplência líquida, reportando patamar mais baixo do que 2T23.

NOI	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	496.392	487.205	1,9%	469.606	5,7%
Ajuste aluguel linear	(6.906)	(19.576)	-64,7%	(19.462)	-64,5%
CDU	6.971	9.401	-25,9%	10.240	-31,9%
Outras receitas ¹	3.848	1.599	140,7%	508	n/a
Resultado de estacionamento	114.038	102.951	10,8%	96.924	17,7%
Resultado Operacional	614.343	581.580	5,6%	557.816	10,1%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(35.145)	(38.007)	-7,5%	(33.739)	4,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(13.045)	(1.299)	n/a	(1.456)	n/a
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	573.058	561.850	2,0%	542.083	5,7%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,2%	93,5%	-122 bps	93,9%	-166 bps
NOI	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receita de locação	1.472.339	1.421.587	3,6%	1.358.041	8,4%
Ajuste aluguel linear	(21.865)	(47.772)	-54,2%	(46.907)	-53,4%
CDU	17.778	27.305	-34,9%	29.206	-39,1%
Outras receitas ¹	13.002	7.334	77,3%	4.592	n/a
Resultado de estacionamento	320.357	287.734	11,3%	271.782	17,9%
Resultado Operacional	1.801.611	1.696.189	6,2%	1.616.714	11,4%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(102.998)	(110.767)	-7,0%	(97.393)	5,8%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(43.393)	(22.554)	92,4%	(19.876)	118,3%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.677.086	1.610.640	4,1%	1.546.352	8,5%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,0%	92,4%	-38 bps	93,0%	-98 bps

EBITDA AJUSTADO

No terceiro trimestre de 2023, o EBITDA alcançou R\$480,1 milhões, com margem de 74,9%. O indicador apresentou crescimento 11,2%, e expressivo aumento de margem de 304 bps, em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado pode ser explicado, principalmente, pela consistente performance operacional e pela contínua economia em despesas.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) foram de R\$94,3 milhões no 3T23, uma redução de 6,8% versus o 3T22. A queda real de 11,4% do SG&A deriva, majoritariamente, da captura de sinergias da combinação de negócios.

EBITDA	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	573.058	561.850	2,0%	542.083	5,7%
(-) Impostos sobre faturamento	(47.436)	(44.651)	6,2%	(43.484)	9,1%
(+) Receita líquida de serviços	51.355	50.263	2,2%	49.627	3,5%
(+) Incorporação imobiliária	-	1.057	n/a	1.057	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	1.929	(1.350)	n/a	(1.350)	n/a
(-) Incentivo de longo prazo	(4.478)	(15.118)	-70,4%	(15.118)	-70,4%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(94.341)	(101.184)	-6,8%	(101.184)	-6,8%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	480.088	450.867	6,5%	431.631	11,2%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	74,9%	72,3%	264 bps	71,9%	304 bps

EBITDA	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.677.086	1.610.640	4,1%	1.546.352	8,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(138.068)	(127.813)	8,0%	(122.257)	12,9%
(+) Receita líquida de serviços	153.228	138.756	10,4%	137.770	11,2%
(+) Incorporação imobiliária	7.792	1.057	n/a	1.057	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(734)	(1.429)	-48,7%	(249)	n/a
(-) Incentivo de longo prazo	(12.778)	(28.625)	-55,4%	(28.625)	-55,4%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(289.819)	(281.243)	3,0%	(281.243)	3,0%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	1.396.707	1.311.343	6,5%	1.252.805	11,5%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,8%	72,6%	119 bps	72,4%	139 bps

RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

No 3T23, a linha de “Outras receitas/despesas operacionais” foi negativa em R\$124,2 milhões. O resultado pode ser explicado, majoritariamente, por:

- (i) Provisão para *impairment*, com efeito não-caixa, gerada pela diferença entre a avaliação do valor justo dos ativos vindos da brMalls na combinação de negócios, e os valores de venda negociados nos desinvestimentos anunciados, recentemente, para o Shopping Jardim Sul e Shopping Estação;
- (ii) Baixa contábil não-caixa de investimentos em um terreno anexo ao NorteShopping. O reconhecimento da baixa refere-se aos custos iniciais de uma expansão planejada para o referido terreno – um projeto passado, que não foi realizado. A Companhia, no entanto, identificou relevante oportunidade para seguir com desenvolvimentos imobiliários na mesma área, em linha com sua estratégia de multiuso e que contribuem para a criação de valor para o NorteShopping. Em julho de 2023, a ALLOS negociou parceria com a incorporadora RJZ Cyrela para desenvolvimento de um projeto contemplando 5 torres residenciais e 3 lojas, totalizando mais de 56 mil m² de área privativa, e com expectativa de adensamento de mais de 2,2 mil pessoas na área primária do shopping.
- (iii) Complemento do ganho relacionado à combinação de negócios, devido a conclusão da avaliação do valor justo dos ativos intangíveis.

Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	3T23
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais)	
Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	1.929
Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes	(126.079)
Impairment de ativos	(105.187)
Baixa em investimentos e outros resultados não recorrentes	(38.557)
Ganho relacionado à combinação de negócios	17.665
Outras receitas/(despesas) operacionais	(124.151)

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T23, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$64,7 milhões, uma redução de 34,2% em relação ao mesmo período no ano anterior, devido ao menor saldo médio de caixa – conforme detalhado na seção Fluxo de Caixa, na página 12 deste Relatório. Já as despesas financeiras totalizaram R\$213,8 milhões no 3T23, um aumento de 2,1% em comparação ao 3T22. Esse resultado deriva, em maior parte, da variação nos índices de inflação IGP-DI e IPCA.

Resultado Financeiro	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	64.714	98.396	-34,2%	98.396	-34,2%
Receita Financeira	72.181	103.567	-30,3%	103.567	-30,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(7.467)	(5.171)	44,4%	(5.171)	44,4%
Despesas Financeiras	(213.774)	(209.419)	2,1%	(209.419)	2,1%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(191.592)	(190.762)	0,4%	(190.762)	0,4%
Custo de Estruturação	(5.426)	(4.529)	19,8%	(4.529)	19,8%
Outras Despesas Financeiras	(16.756)	(14.128)	18,6%	(14.128)	18,6%
SWAP (Valor Justo)	(4.510)	(8.743)	-48,4%	(8.743)	-48,4%
Resultado Financeiro Recorrente	(153.570)	(119.765)	28,2%	(119.765)	28,2%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(4.671)	(2.312)	102,0%	(2.312)	102,0%
Resultado Financeiro	(158.241)	(122.077)	29,6%	(122.077)	29,6%
Resultado Financeiro	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receitas Financeiras	204.093	244.214	-16,4%	244.214	-16,4%
Receita Financeira	224.600	259.793	-13,5%	259.793	-13,5%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(20.506)	(15.578)	31,6%	(15.578)	31,6%
Despesas Financeiras	(637.662)	(671.951)	-5,1%	(671.952)	-5,1%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(569.821)	(601.761)	-5,3%	(601.762)	-5,3%
Custo de Estruturação	(15.843)	(21.252)	-25,5%	(21.252)	-25,5%
Outras Despesas Financeiras	(51.999)	(48.936)	6,3%	(48.936)	6,3%
SWAP (Valor Justo)	1.559	(15.198)	n/a	(15.198)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(432.010)	(442.935)	-2,5%	(442.936)	-2,5%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	28.976	(6.492)	n/a	(6.492)	n/a
Resultado Financeiro	(403.034)	(449.427)	-10,3%	(449.428)	-10,3%

FFO

No 3T23, o FFO atingiu R\$281,7 milhões, superando em 4,8% o mesmo período no ano anterior. A variação positiva do indicador é reflexo da consistente melhora do resultado operacional da Companhia, alavancado pela captura de sinergias, e maior eficiência fiscal. Nos últimos 12 meses, o FFO atingiu patamar significativo de R\$1,2 bilhão. No acumulado de 2023, o indicador alcançou R\$791,0 milhões, expandindo 16,9% versus o mesmo período em 2022.

Funds from Operations - FFO	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
EBITDA Ajustado	473.182	431.291	9,7%	412.169	14,8%
(+) Receitas financeiras	64.714	98.396	-34,2%	98.396	-34,2%
(-) Despesas financeiras	(213.774)	(209.419)	2,1%	(209.419)	2,1%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(49.346)	(51.799)	-4,7%	(51.799)	-4,7%
(+) Ajuste aluguel linear	6.906	19.576	-64,7%	19.462	-64,5%
(=) FFO	281.682	288.046	-2,2%	268.810	4,8%
Margem FFO %	43,9%	46,2%	-222 bps	44,8%	-81 bps

Funds from Operations - FFO	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
EBITDA Ajustado	1.374.842	1.263.571	8,8%	1.205.898	14,0%
(+) Receitas financeiras	204.093	244.214	-16,4%	244.213	-16,4%
(-) Despesas financeiras	(637.662)	(671.951)	-5,1%	(671.950)	-5,1%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(172.103)	(148.408)	16,0%	(148.407)	16,0%
(+) Ajuste aluguel linear	21.865	47.772	-54,2%	46.907	-53,4%
(=) FFO	791.035	735.199	7,6%	676.660	16,9%
Margem FFO %	41,8%	40,7%	109 bps	39,1%	269 bps

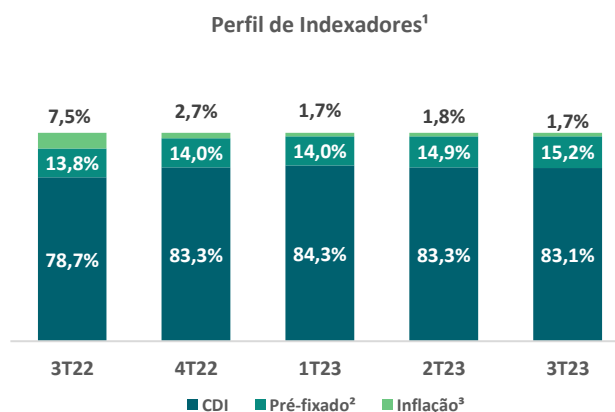
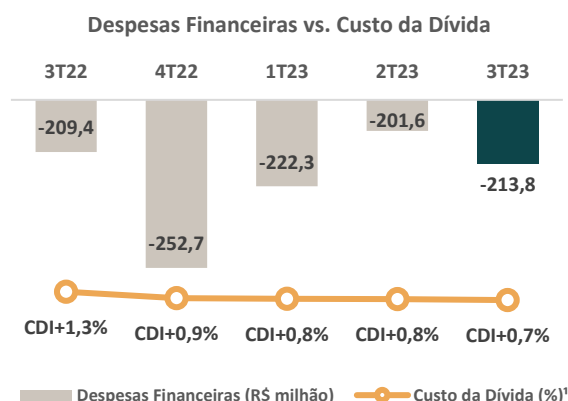
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da ALLOS foi de 14,3% no 3T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,7%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos realizadas nos últimos trimestres. No 3T23, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 2,3x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto as percentuais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	1,021,047	4,717,133	5,738,180
Obrigação para compra de ativos	414,027	52,000	466,027
Instrumentos financeiros derivativos	-	52,631	52,631
Dívida Bruta	1,435,074	4,821,764	6,256,838
Caixa e aplicações financeiras	(1,623,821)	(184,694)	(1,808,515)
Dívida Líquida	(188,747)	4,637,071	4,448,323

A exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI foi de 83,1%, em setembro de 2023.

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

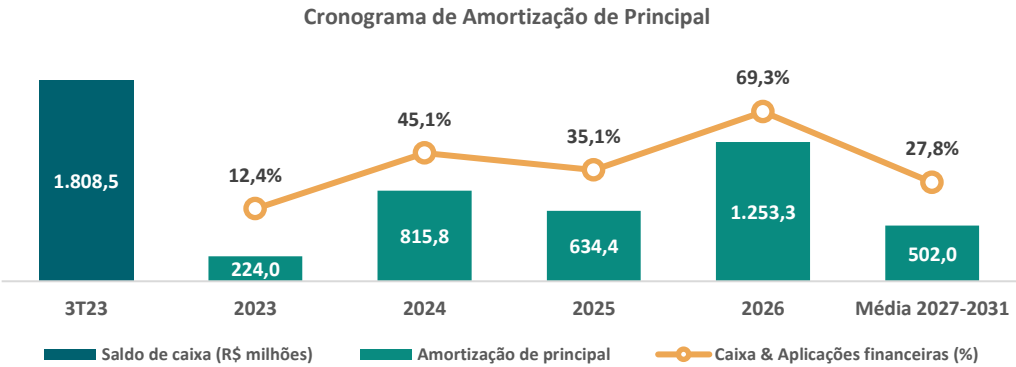


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

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



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



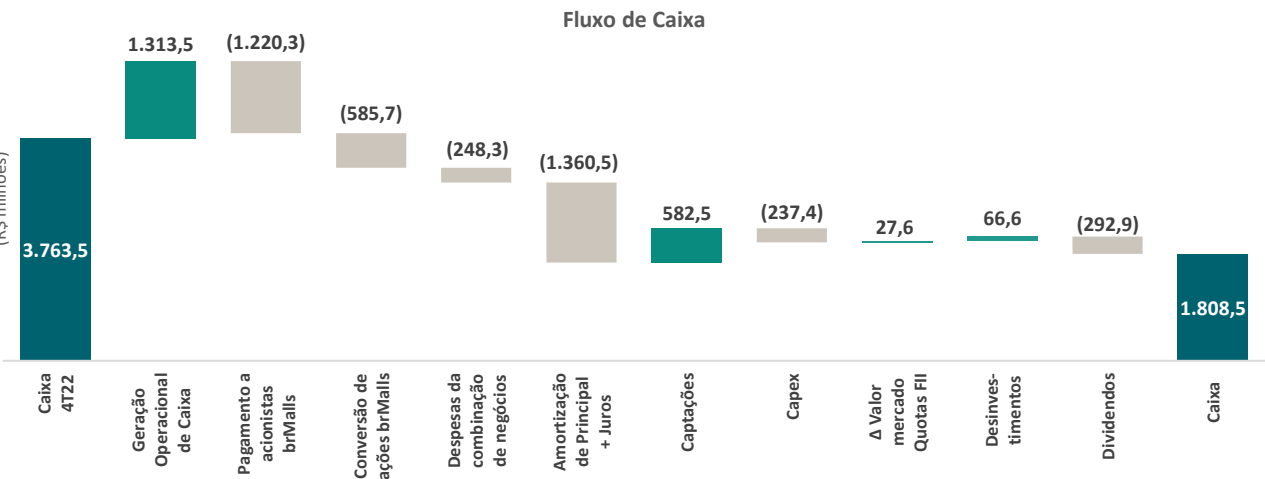
CAPEX

No terceiro trimestre de 2023, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$78,1 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões; e, (iii) desenvolvimento de projetos da ALLOSTECH para soluções figitais.

Capex Realizado	3T23	9M23
Informações Financeiras Gerenciais		
Manutenção	12.765	39.187
Revitalização	24.864	74.052
Expansões & Terrenos	3.467	13.664
Outros	13.110	33.123
Imobilizado & Intangível	23.849	77.425
Total	78.055	237.451

FLUXO DE CAIXA

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$1.313,5 milhões nos primeiros nove meses de 2023, o que representa uma conversão de EBITDA em caixa de 94,0%. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte: i) pelo pagamento da parcela caixa da combinação de negócios da ALLOS; ii) pela conversão das ações de brMalls detidas pela Aliansce Sonae; iii) pelo pagamento de despesas relacionadas à combinação de negócios; iv) pelas amortizações de principal e juros de financiamentos; v) pelas captações de recursos; vi) pelo pagamento de dividendos, e, vii) outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo da Companhia.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2023, a ALLOS consolidou R\$9,4 bilhões em vendas totais. O crescimento mesmas bases versus o 3T22 foi de 6,2%, sendo o mês de julho o mais forte do período. As vendas /m² alcançaram R\$1.704, no 3T23, com variação positiva de 6,1% versus o 3T22.

O indicador “vendas mesmas lojas” (SSS) por sua vez, reportou aumento de 3,6%, no 3T23. A diferença da performance de vendas totais e SSS evidencia o sucesso no processo de renovação de mix. As novas lojas apresentaram expansão de 33,9% versus o 3T22, contribuindo positivamente para o desempenho total do portfólio.



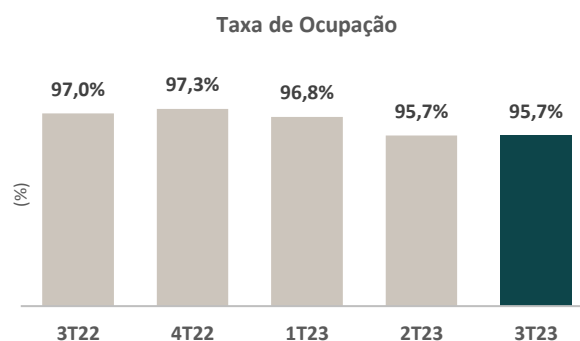
No 3T23, os destaques de performance de vendas foram: Shopping Tamboré (+15,5%), Boulevard Shopping Bauru (+15,0%), Shopping Del Rey (+14,0%), Shopping Estação (+13,3%) e Shopping Estação BH (+12,2%).

DESEMPENHO POR REGIÃO¹

A ALLOS possui ampla capilaridade geográfica, com shoppings localizados em relevantes centros urbanos, distribuídos por 16 estados diferentes do Brasil. No terceiro trimestre de 2023, os shoppings localizados na região Sul se destacaram, com crescimento de 8,5% em vendas totais, comparado ao mesmo período em 2022. Os shoppings no estado de São Paulo também apresentaram expansões de vendas acima da média do portfólio. Esses ativos contribuíram para a performance de vendas da região Sudeste, que cresceu 6,5% versus o 3T22.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

Ao final do 3T23, a taxa de ocupação foi de 95,7%, permanecendo estável em relação ao 2T23. Comparada ao 3T22, a ocupação reflete ainda o impacto da recuperação de grandes áreas, devolvidas por lojistas em dificuldades financeiras. A dinâmica de substituição das operações representa uma oportunidade estratégica, com potencial de maior rentabilização dos aluguéis, ao explorar opções como a satelitização dos espaços e qualificação de mix, alinhadas às demandas atuais dos consumidores.



¹@100%

O ritmo comercial observado no 3T23 corrobora a oportunidade estratégica mencionada acima, com 280 contratos assinados, representando 43,6 mil m² de ABL.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a nativa digital, NV, no Shopping Estação Cuiabá; Lego, no Boulevard Shopping Belém; Life by Vivara, nos shoppings Shopping Del Rey, Shopping da Bahia, Catuaí Shopping Maringá, Shopping Campo Limpo; e, Daiso Japan, no Parque Shopping Belém e Shopping Metrópole.

Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: a primeira Marvel Store oficial na América Latina, no Parque Dom Pedro; a Decathlon, no Catuaí Shopping Londrina; Camarada Camarão e Farm, no Shopping Tamboré; a Livraria da Travessa, no Shopping VillaLobos; e, a Reebok, no Shopping Campo Grande.



Farm
Franca Shopping



Livraria da Travessa
Shopping VillaLobos



Marvel Store
Parque Dom Pedro

ESTUDO DE CASO: OPORTUNIDADES EM GRANDES ÁREAS

Ao longo de 2023, a ALLOS aproveitou a oportunidade de intensificar seu processo de qualificação de mix, explorando a desocupação de grandes áreas, anteriormente ocupadas por varejistas tradicionais do mercado brasileiro.

A reposição de pontos estratégicos tem sido realizada de forma rápida e eficaz pela equipe de comercialização da Companhia, redesenhando os espaços e aprimorando a experiência do consumidor. Ao mesmo tempo em que o mix do shopping é complementado com segmentos de desejo, as novas operações também apresentam relevante potencial de maior rentabilização para a ALLOS.

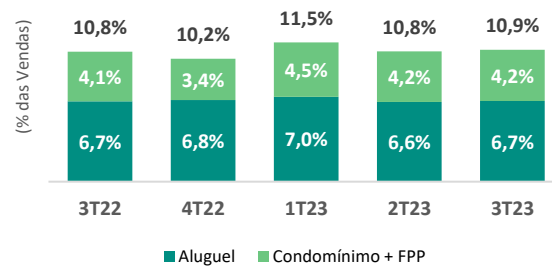
No Plaza Sul Shopping, localizado na cidade de São Paulo, uma loja de artigos diversos/ eletroeletrônicos, ocupando uma área de 1,5 mil m², foi parcialmente substituída pelo restaurante Coco Bambu. A operação, assinada para 1 mil m², reforça o segmento estratégico de gastronomia no shopping, com uma marca de relevância nacional.

No Plaza Shopping Niterói, a saída de uma âncora de vestuário, em meados de 2022 gerou oportunidade para a revisão estratégica do seu corredor. O espaço foi ressignificado através da satelitização. Já foram inauguradas lojas de três marcas inéditas para a cidade de Niterói (Lacoste, Youcom e Ashua), com potencial de vendas superior à performance da operação anterior.

CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 3T23, o custo de ocupação¹ foi de 10,9%, 10 bps acima do registrado no 3T22. As despesas de aluguel representaram 6,7%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 4,2% do custo total. O saudável nível do custo de ocupação para operação dos lojistas contribuiu para que a inadimplência líquida se mantivesse em patamar controlado no trimestre, abaixo da registrada no 2T23.

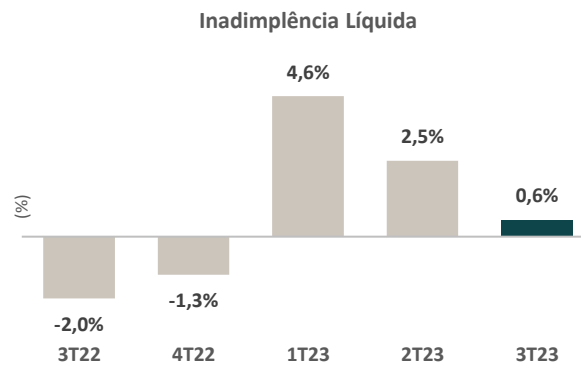
Composição do Custo de Ocupação



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No terceiro trimestre de 2023, a inadimplência líquida foi de 0,6%, representando uma melhora expressiva em relação ao primeiro semestre do ano. A variação do indicador comparado ao mesmo período do ano anterior pode ser, majoritariamente, explicada pelo grande volume de recuperações em 2022.



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.

DE OLHO NOS OLHINHOS

A ALLOS promoveu o engajamento da campanha “De olhos nos olhinhos” – uma iniciativa do casal de jornalistas Tiago Leifert e Daiana Garbin, que busca conscientizar o público sobre o retinoblastoma, um tipo raro de câncer ocular infantil. A ação aconteceu em setembro de 2023, com ativações simultâneas em nove shoppings da Companhia. Os Shopping Eldorado e Shopping Taboão, em São Paulo, contaram ainda com a presença do casal, que conversou ao vivo com as famílias.



NORTESHOPPING ACOLHE

O NorteShopping, localizado na Zona Norte do Rio de Janeiro, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência Social do Rio de Janeiro realizou a terceira edição do projeto NorteShopping Acolhedor. Durante todo o mês de agosto, o programa recebeu a noite pessoas em situação de rua para serem acolhidos nas dependências shopping. Além de abrigo, são oferecidos refeições, roupas, produtos de higiene pessoal e suporte, incluindo palestras para inclusão ou recolocação no mercado de trabalho. A iniciativa já transformou vidas com geração de emprego e retorno ao lares.



MULHERES EM FOCO

O Bangu Shopping promove o projeto Mulheres em Foco, buscando capacitar e desenvolver profissionalmente mulheres em situação de risco ou vulnerabilidade social, com o objetivo de facilitar a geração de renda e a inserção no mercado de trabalho. A iniciativa oferece um curso gratuito de corte, costura e modelagem para 60 mulheres com idade entre 18 e 60 anos, moradoras da comunidade Vila Aliança. O projeto, em parceria com a ONG Semente do Futuro, tem duração de dez meses, e as aulas acontecem semanalmente no shopping.

SEMANA D&I

A ALLOS realizou a primeira Semana de Diversidade & Inclusão da companhia combinada. Foram nove ações em cinco dias, promovendo aprendizado, troca de experiências e engajamento. A Semana D&I é responsável por inserir todos os colaboradores em importantes pautas, fomentando a discussão, conscientização e educação. Foram realizados painéis com convidados especiais sobre desenvolvimento pela equidade racial, diálogos de respeito e letramento.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

Engajamento dos consumidores

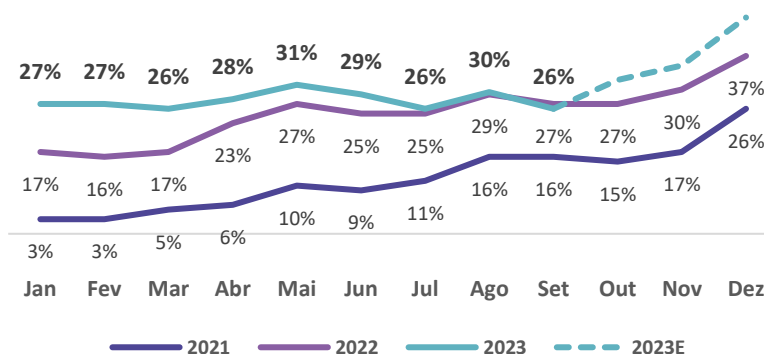
A ALLOS busca estar sempre presente na jornada de clientes e lojistas, oferecendo um ecossistema completo. Atualmente, o Programa de Relacionamento está ativo em oito shoppings da Companhia, com o objetivo de aumentar a recorrência e *share of wallet* dos consumidores. No terceiro trimestre de 2023, o aplicativo alcançou o número de 844 mil clientes cadastrados. Esse resultado expressa o crescimento de aproximadamente 200 mil usuários, em comparação a setembro de 2022.

No 3T23, o GMV (*Gross Merchandise Volume*) do Programa de Relacionamento refletiu a penetração de 27,2% das vendas realizadas nos shoppings com o Programa.

No acumulado de 2023, o Programa de Relacionamento agregou mais de R\$1,5 bilhão em GMV. A expansão do GMV possui impacto relevante dos consumidores engajados, ou seja, clientes com recorrência de compra suficiente para se manter nas categorias de participação. Este grupo cadastrou em média 6,3 notas fiscais ao mês. E, em setembro de 2023, representou 22% da vendas totais dos shoppings com o Programa – reforçando a percepção de valor dos consumidores sobre os benefícios oferecidos e potencial de vendas incrementais.

PENETRAÇÃO DE GMV (%)

Notas fiscais inseridas no Programa de Relacionamento



Percepção de valor pelos lojistas

No 3T23, foram disponibilizados benefícios de mais de 460 lojistas nos Programas de Relacionamento, demonstrando a importância da aliança com o varejo na promoção de experiências encantadoras aos clientes, resultando em *cases* de sucesso e conversão de vendas para os lojistas.

A rede de restaurantes Outback, parceira consistente do Programa, registrou mais de 7,8 mil benefícios utilizados, resultando na captação de R\$1,6 milhão em GMV, no terceiro trimestre de 2023.

Em temáticas de brindes, outro *case* de sucesso é representado pela parceria com a Dengo. O lojista registrou aumento de 22% em vendas totais das operações com a oferta de café expresso como cortesia para determinadas categorias do Programa.

Outros lojistas parceiros também identificaram incremento de novos clientes a partir do Programa de Relacionamento. Na franquia L'Occitane Au Brésil no NorteShopping, 35% dos novos clientes da marca são captados através do programa. Adicionalmente, em sua operação no Shopping Tijuca, os clientes do Programa de Relacionamento possuem uma recorrência de compra 122% superior aos demais clientes.

M&A & DESENVOLVIMENTO

OPERAÇÕES DE M&A RECENTES

Entre o mês de setembro de 2023 e a data deste Relatório, a ALLOS anunciou ao mercado uma série de desinvestimentos. Ao final do 3T23, a Companhia possuía um portfólio de 53 shoppings próprios e as recentes operações de M&A divulgadas englobam um total de seis shoppings, entre desinvestimentos totais e parciais. O montante total de desinvestimentos anunciados corresponde a R\$1,3 bilhão, com cap rate médio de 8,1%, considerando a eficiência fiscal.

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

Seguem abaixo os dados das transações, conforme respectivos Comunicados ao Mercado divulgados pela ALLOS:

Shopping	Desinvestimento	Participação
Plaza Sul Shopping	Parcial	25,0%
Shopping Jardim Sul	Total	60,0%
Boulevard Shopping Bauru	Total	100,0%
Boulevard Shopping Campos	Total	75,0%
Santana Parque Shopping	Total	36,7%
Shopping Estação	Parcial	72,5%

R\$1.349,4

VALOR TOTAL
(R\$ milhões)

8,1%

CAP RATE¹
(%)

¹Cap rate baseado no NOI estimado para os shoppings para o ano de 2023, considerando eficiência fiscal

Em paralelo aos desinvestimentos anunciados acima, em outubro de 2023, a ALLOS anunciou um programa de recompra de ações de até 5% do capital da Companhia, visando aumentar o retorno por ação. Desde o lançamento do programa, até 31 de outubro, a ALLOS recomprou 5,9 milhões de ações, equivalente a cerca de 1% de seu capital.

Essa iniciativa, assim como o *guidance* de distribuição de dividendos – anunciado pela Companhia, em abril de 2023 – reforçam o compromisso da ALLOS em gerar valor para o acionista, com uma estratégia ativa de alocação de capital.

INAUGURAÇÃO EXPANSÃO SHOPPING CAMPO LIMPO

Localizado na região sul da cidade de São Paulo, o Shopping Campo Limpo recebe 10 milhões de visitas ao ano, proporcionando uma experiência única de compras e entretenimento para a comunidade local. Em 9 de novembro de 2023, foi inaugurada sua segunda expansão, acrescentando 6,7 mil m², equivalentes a cerca de 30% de ABL do ativo. A expansão foi integrada de forma harmoniosa ao projeto de revitalização do ativo, responsável por trazer mais conforto e encantamento para os consumidores. Assim, a Companhia promove o reforço da dominância do shopping em sua área de influência.

A expansão é inaugurada com cerca de 90% de sua ABL assinada, e amplia consideravelmente a oferta de produtos e serviços do empreendimento. Os contratos assinados são aderentes à estratégia de mix e *pricing* da ALLOS, contribuindo para o processo de qualificação de mix do shopping, e trazendo para o público-alvo marcas relevantes como: Vivara, Life by Vivara, Renner, Copenhagen, Smart Fit e Ikesaki.

PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.578	10.817	96,9%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	95,8%	-
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	94,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.501	34.501	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.209	31.363	96,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.166	98,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	96,9%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	33.918	33.918	90,6%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.420	53.400	98,2%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	94,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.181	18.318	97,9%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.917	11.953	96,7%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60,0%	37.459	22.475	96,5%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.738	14.415	96,9%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	28.336	13.839	97,8%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.699	19.775	94,1%	A / C / CSC
Jardim Sul	SP	60,0%	28.739	17.243	96,6%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,0%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.070	25.242	99,0%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.192	51.614	96,5%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro Shopping	SP	51,3%	126.518	64.929	97,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.937	17.308	98,6%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.846	19.923	97,2%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.616	67.154	84,8%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.554	44.554	98,5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	87,6%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.519	19.760	96,8%	A / C
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	89,6%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.899	25.739	98,4%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	15,0%	55.320	8.298	73,1%	-
Shopping ABC	SP	1,3%	48.041	610	90,3%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	40.243	28.532	99,5%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.972	4.594	98,3%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.525	11.037	90,2%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	70.509	50.407	98,2%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.422	30.738	94,7%	A / C / CSC
Shopping Estação	PR	100,0%	27.663	27.663	91,6%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.159	36.120	94,3%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.037	21.519	95,8%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.224	14.394	99,3%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	17.996	17.996	94,4%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	95,2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	95,9%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.001	33.899	95,8%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	80.245	24.740	97,6%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.112	99,3%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	48.537	48.537	98,7%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100,0%	35.487	35.487	95,3%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.105	35.553	96,9%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	71,0%	29.685	21.076	96,2%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.203	17.880	98,4%	A / C / CSC
Top Shopping	RJ	50,0%	31.664	15.832	85,0%	-
Via Parque Shopping	RJ	9,2%	56.509	5.196	93,5%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	90,0%	11.809	10.628	100,0%	N/A
Total Portfólio		64,2%	2.221.982	1.426.186	95,7%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALM&A E
DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS



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
TR			11,1%	879.045	15,2%	
Bradesco	TR	7,2%	9,3%	96.642	1,7%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,5%	72.138	1,2%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,1%	69.646	1,2%	mai-30
Santander	TR	6,8%	9,0%	65.753	1,1%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	11,2%	574.865	9,9%	mar-25
CDI			15,1%	4.821.932	83,1%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	14,6%	100.586	1,7%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	14,9%	15.716	0,3%	out-24
Debenture (6ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	15,0%	1.012.578	17,5%	ago-27
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	15,1%	235.901	4,1%	mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1,6%	15,2%	267.232	4,6%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	14,8%	481.903	8,3%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	14,6%	316.595	5,5%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	14,9%	298.680	5,1%	mar-30
10ª Debenture	CDI	1,3%	15,0%	949.384	16,4%	nov-27
CRI Cima	113,55% CDI	0,0%	15,3%	455.237	7,8%	out-26
CCB Bradesco	CDI	2,0%	15,7%	283.752	4,9%	abr-25
CCB Itaú	CDI	2,2%	16,0%	329.840	5,7%	out-25
CRI Villa Lobos	CDI	1,8%	15,5%	74.528	1,3%	mai-31
IPCA			8,8%	59.961	1,0%	
Debenture III	IPCA	4,0%	8,8%	59.961	1,0%	jan-24
IGP-DI			-0,1%	39.966	0,7%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI ²	8,0%	-0,1%	39.966	0,7%	mai-25
Total			14,3%	5.800.903	100,0%	
Total			CDI+	0,7%		

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 3T23	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T23
(valores em milhares de reais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.738.180	-	5.738.180
Obrigação para compra de ativos	466.027	-	466.027
Instrumentos financeiros derivativos	52.631	-	52.631
Dívida Bruta	6.256.838	-	6.256.838
Caixa e aplicações financeiras	(1.821.292)	12.777	(1.808.515)
Dívida Líquida	4.435.546	12.777	4.448.323

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Sonae Shopping Centers e Br Malls Participações como se já estivessem combinadas desde o 1T22, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2023

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	701.523	291.523	140,6%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(48.486)	(18.478)	n/a	n/a	n/a
Receita líquida	653.037	273.045	139,2%	n/a	n/a
Custo	(187.619)	(79.323)	136,5%	n/a	n/a
Custo de aluguéis e serviços	(67.335)	(38.483)	75,0%	n/a	n/a
Depreciação e Amortização	(120.284)	(40.840)	n/a	n/a	n/a
Lucro bruto	465.417	193.722	140,3%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(247.780)	(32.776)	n/a	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(117.444)	(41.091)	n/a	n/a	n/a
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.478)	(5.061)	-11,5%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	19.935	39.234	-49,2%	n/a	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(32.424)	(6.354)	n/a	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	(113.369)	(19.504)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(155.730)	(50.747)	n/a	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	61.908	110.199	-43,8%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(47.246)	(30.481)	55,0%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	36.985	28.720	28,8%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	51.646	108.438	-52,4%	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	23.682	93.358	-74,6%	n/a	n/a
Acionistas não controladores	27.964	15.080	85,4%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	51.646	108.438	-52,4%	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	681.457	649.002	5,0%	624.603	9,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(47.436)	(44.651)	6,2%	(43.484)	9,1%
Receita líquida	634.022	604.351	4,9%	581.119	9,1%
Custo	(182.999)	(96.227)	90,2%	(92.116)	98,7%
Custo de aluguéis e serviços	(35.145)	(38.007)	-7,5%	(33.739)	4,2%
Depreciação e Amortização	(119.049)	(40.819)	n/a	(40.819)	n/a
Lucro bruto	451.023	508.124	-11,2%	489.002	-7,8%
Receitas (despesas) operacionais	(255.522)	(132.000)	93,6%	(138.467)	84,5%
Despesas administrativas e gerais	(94.341)	(101.184)	-6,8%	(101.184)	-6,8%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.478)	(15.118)	-70,4%	(15.118)	-70,4%
Variação de valor justo de propriedades	-	-	n/a	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(32.553)	(25.117)	29,6%	(25.117)	29,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(124.151)	9.419	n/a	2.953	n/a
Resultado financeiro	(158.241)	(122.077)	29,6%	(122.077)	29,6%
Lucro antes dos impostos	37.260	254.047	-85,3%	228.459	-83,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(49.346)	(51.799)	-4,7%	(45.332)	8,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	35.768	16.512	116,6%	16.512	116,6%
Lucro líquido do período	23.681	218.760	-89,2%	199.639	-88,1%



BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	Aliansce Sonae Consolidado		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
ATIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	30.492	18.256	88	22.790	30.580	41.045
Aplicações financeiras de curto prazo	1.606.107	2.543.865	(12.866)	941.043	1.593.241	3.484.907
Contas a receber	582.530	322.566	6.831	243.537	589.360	566.103
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	1.093	657	(1.093)	(657)	-	-
Impostos a recuperar	123.683	46.378	(5.482)	54.101	118.201	100.478
Despesas antecipadas	10.688	488	(444)	8.781	10.244	9.269
Valores a receber	-	-	-	41.641	-	41.641
Outros créditos	433.034	306.624	21.190	(3.960)	454.225	302.664
Total	2.787.626	3.238.833	8.225	1.307.275	2.795.851	4.546.108
Ativo não circulante mantido para venda	-	27.142	-	-	-	27.142
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	2.787.626	3.265.975	8.225	1.307.275	2.795.851	4.573.249
Não Circulante						
Impostos a recuperar	50.741	31.419	5.222	15.623	55.963	47.042
IRPJ e CSLL diferidos	2.721	64.160	(85)	(5.232)	2.636	58.928
Depósitos judiciais	138.740	36.702	353	32.766	139.093	69.468
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	24.389	7.843	(24.389)	(7.843)	-	-
Valores a receber	-	-	-	65.884	-	65.884
Instrumentos financeiros derivativos	4.265	5.927	-	-	4.265	5.927
Despesas antecipadas	7.271	4.164	(13)	(4)	7.258	4.160
Aplicações financeiras de longo prazo	184.693	102.873	-	134.686	184.694	237.560
Outros créditos	121.740	115.557	1.722	42.405	123.462	157.962
Investimentos	903.368	322.138	(896.048)	(314.819)	7.320	7.319
Propriedades para investimento	22.790.665	7.897.907	(260.445)	4.983.814	22.530.221	12.881.720
Imobilizado	89.512	20.031	(67)	77.872	89.445	97.903
Intangível	875.490	410.510	103.562	603.661	979.052	1.014.172
Total Ativo Não Circulante	25.193.593	9.019.232	(1.070.187)	5.628.813	24.123.407	14.648.044
Total do Ativo	27.981.219	12.285.206	(1.061.962)	6.936.088	26.919.258	19.221.294
PASSIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Fornecedores	60.169	36.530	2.306	42.350	62.476	78.880
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.021.047	666.670	-	619.246	1.021.047	1.285.916
Impostos e contribuições a recolher	78.183	70.789	(3.564)	18.205	74.619	88.994
Receitas diferidas	12.958	5.585	426	13.406	13.384	18.991
Dividendos a pagar	9.001	43.034	(9.001)	130.052	-	173.086
Obrigações por compra de ativos	414.027	111	-	16.832	414.027	16.943
Contas a Pagar Leasing	21.644	10.104	5.163	11.866	26.807	21.970
Provisão para contingências	-	-	11.944	15.356	11.944	15.356
Outras obrigações	144.696	182.966	(858)	46.066	143.838	229.031
Total Passivo Circulante	1.761.725	1.015.788	6.416	913.380	1.768.140	1.929.168
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	4.717.133	2.389.097	-	2.201.077	4.717.133	4.590.173
Impostos e contribuições a recolher	19.481	7.937	5.225	18.321	24.706	26.258
Receitas diferidas	35.155	8.401	1.507	24.453	36.662	32.855
Instrumentos financeiros derivativos	56.896	60.117	-	-	56.896	60.117
IRPJ e CSLL diferidos	5.200.834	866.254	(4.681)	102.586	5.196.153	968.840
Obrigações por compra de ativos	52.000	-	-	462.313	52.000	462.313
Contas a pagar leasing	157.633	23.361	87.498	225.018	245.131	248.379
Outras obrigações	24.089	28.172	(1.115)	(497)	22.974	27.675
Provisão para contingências	109.624	9.046	(13.190)	21.985	96.434	31.031
Total Passivo Não Circulante	10.372.844	3.392.386	75.244	3.055.256	10.448.089	6.447.642
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(Valores em milhares de reais)					
Capital social	14.739.010	4.156.722	-	10.406.862	14.739.010	14.563.584
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	(86.099)	(72.332)	(158.431)
Reservas de capital	885.982	884.078	-	(132.681)	885.982	751.397
Reserva legal	29.991	29.991	-	-	29.991	29.991
Ações em tesouraria	(135.563)	(2.825)	-	(65.900)	(135.563)	(68.725)
Lucros acumulados	3.151.648	-	-	22.369	3.151.648	22.369
Reservas de lucros	108.608	365.449	-	(6.105.686)	108.608	(5.740.236)
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	1.444.534	-	-	(4.004.316)	1.444.534
Participação de não controladores	1.143.622	1.071.413	(1.143.622)	(1.071.413)	-	-
Total do patrimônio líquido	15.846.650	7.877.032	(1.143.622)	2.967.452	14.703.028	10.844.484
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	27.981.220	12.285.206	(1.061.962)	6.936.088	26.919.257	19.221.294

DESTAQUES

mensagem da administração

principais indicadores

desempenho financeiro

desempenho operacional

sustentabilidade

transformação digital

m&a e desenvolvimento

portfólio

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil 30/09/2023	Ajustes 30/09/2023	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial 30/09/2023
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	3.230.164	(76.517)	3.153.647
Ajustes ao lucro líquido correntes de:	-	-	-
Aluguel linear	22.566	(701)	21.865
Depreciação e amortização	514.777	(4.106)	510.671
Resultado de equivalência patrimonial	(69.474)	69.474	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	45.459	(6.070)	39.390
Remuneração com base em ações	12.613	-	12.613
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	617.187	7.371	624.558
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(29.182)	-	(29.182)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.438.524	1.559	1.440.084
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	31.526	-	31.526
Rendimentos de aplicações financeiras	(164.523)	1.713	(162.810)
Baixa de mais valia	-	-	-
Custos da transação de combinação de negócios	-	-	-
(Ganho) perda na venda de investimentos	(19.898)	995	(18.903)
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento	105.187	-	105.187
Ganho por compra vantajosa	(4.479.580)	-	(4.479.580)
Outras provisões	(4.673)	26.581	21.908
	1.250.674	20.300	1.270.974
Redução (aumento) dos ativos	19.808	(12.492)	7.316
Contas a receber de clientes	99.132	(2.959)	96.173
Depósitos Judiciais	(5.304)	(26.588)	(31.892)
Impostos a recuperar	22.336	377	22.713
Outros	(96.356)	16.677	(79.678)
Aumento (redução) dos passivos	(16.342)	849	(15.493)
Fornecedores	(42.736)	4.123	(38.613)
Impostos e contribuições a recolher	229.413	3.019	232.432
Outras obrigações	(202.984)	(6.526)	(209.510)
Receitas diferidas	(36)	233	197
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(205.002)	(4.170)	(209.172)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(121.435)	(1.566)	(123.001)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	927.703	2.920	930.623
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(9.687)	(24)	(9.711)
Aquisição de ativo intangível	(68.645)	816	(67.829)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(157.113)	938	(156.175)
Aquisição de participações societárias	-	-	-
Aumento de capital em controladas/coligadas	-	-	-
Aumento de capital de não controladores	-	-	-
Efeito da combinação de negócios	28.958	(16.722)	12.236
Redução (aumento) em investimentos	66.637	-	66.637
Aquisições de ações br Malls	(1.220.324)	-	(1.220.324)
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.561.584	(11.265)	1.550.318
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	58.380	(58.380)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	259.789	(84.637)	175.152
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	-	-
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	15.201	(15.201)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(182.606)	-	(182.606)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(264.738)	-	(264.738)
Pagamento de custo de estruturação - empréstimos e financiamentos	-	-	-
Emissão de debêntures	612.102	-	612.102
Pagamento de juros de debêntures	(423.626)	-	(423.626)
Pré-pagamento de juros de debêntures	-	-	-
Pagamento principal de debêntures	(472.843)	-	(472.843)
Pré-pagamento de principal de debêntures	-	-	-
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(29.569)	-	(29.569)
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(2.666)	-	(2.666)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(26.069)	(10.809)	(36.878)
Recompra de ações	-	-	-
Recompra de debêntures	-	-	-
Dividendos pagos aos acionistas	(292.894)	-	(292.894)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(90.830)	90.830	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(16.717)	-	(16.717)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(1.175.255)	64.820	(1.110.435)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	12.237	(16.897)	(4.660)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	30.492	12.324	42.816
Saldo de caixa e equivalente no início do período	18.256	29.220	47.475
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	12.236	(16.895)	(4.659)

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
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)
Receita líquida	1.924.631	(54.257)	1.870.374
Custo de aluguéis e serviços	(627.161)	17.270	(609.890)
Lucro bruto	1.297.470	(36.987)	1.260.484
(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
Resultado financeiro	(395.197)	(7.837)	(403.034)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.834.927	(71.093)	4.763.834
Imposto de renda e contribuição social	(1.604.763)	(7.424)	(1.612.187)
Lucro líquido do período	3.230.164	(78.518)	3.151.647
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	3.151.648	(3.151.648)	-
Participações minoritárias	78.517	(78.517)	-
Lucro líquido do período	3.230.164	(3.230.164)	-

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	3.230.164	(78.518)	3.151.647
(+) 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
EBITDA	5.744.798	(67.259)	5.677.539
Margem EBITDA %	n/a		n/a
(+) Despesas não recorrentes	(4.305.581)	2.885	(4.302.696)
EBITDA Ajustado	1.439.216	(64.374)	1.374.842
Margem EBITDA Ajustado %	74,8%		73,5%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	3.230.164	(78.518)	3.151.647
(+) Depreciação e amortização	514.674	(4.003)	510.671
(=) FFO *	3.744.838	(82.520)	3.662.318
Margem FFO %			
(+)/(-) 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)
(=) FFO ajustado *	871.864	(80.829)	791.035
Margem AFFO %	44,7%		41,8%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALM&A E
DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.950.848	(65.004)	1.885.843
Impostos e contribuições e outras deduções	(132.972)	5.158	(127.814)
Receita líquida	1.817.875	(59.846)	1.758.029
Custo de aluguéis e serviços	(520.080)	17.643	(502.437)
Lucro bruto	1.297.796	(42.203)	1.255.592
(Despesas)/Receitas operacionais	(280.372)	(91.141)	(371.513)
Despesas administrativas e gerais	(277.048)	(4.196)	(281.245)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(28.624)	-	(28.624)
Resultado da equivalência patrimonial	82.811	(82.811)	-
Despesa com depreciação	(81.669)	(426)	(82.095)
Outras (despesas)/receitas operacionais	24.158	(3.708)	20.451
Resultado financeiro	(448.838)	(591)	(449.429)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	568.586	(133.935)	434.651
Imposto de renda e contribuição social	(22.175)	40.183	18.009
Lucro líquido do período	546.411	(93.752)	452.659
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	471.998	(471.998)	-
Acionistas não controladores	74.413	(74.413)	-
Lucro líquido do período	546.411	(546.411)	452.659

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	546.411	(93.752)	452.659
(+) Depreciação / Amortização	404.293	(2.936)	401.358
(+) Resultado financeiro	448.838	591	449.429
(+) Imposto de renda e contribuição social	22.175	(40.183)	(18.009)
EBITDA	1.421.717	(136.280)	1.285.437
Margem EBITDA %	78,2%		73,1%
(+) Despesas não recorrentes	(24.158)	2.277	(21.881)
EBITDA Ajustado	1.397.559	(134.003)	1.263.556
Margem EBITDA Ajustado %	76,9%		71,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	546.411	(93.752)	452.659
(+) Depreciação e amortização	404.293	(2.936)	401.358
(=) FFO*	950.705	(96.687)	854.017
Margem FFO %	52,3%		48,6%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(24.158)	2.277	(21.881)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	49.690	(1.918)	47.772
(+)/(-) Impostos não caixa	(150.006)	(90.949)	(240.954)
(+)/(-) Efeito SWAP	15.198	-	15.198
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.492	-	6.492
(=) FFO ajustado*	847.920	(187.277)	660.643
Margem FFO Ajustado %	45,4%		36,6%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALM&A E
DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

GLOSSÁRIO

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

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

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

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

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

The background image shows a multi-story shopping mall with various retail stores. A large, stylized teal graphic, resembling a pair of legs or a wide 'A', is superimposed over the image. The text 'EARNINGS RELEASE' is in white, and '3Q23' is in a light green color.

**EARNINGS
RELEASE**
3Q23

ALLOS



RESULTS CONFERENCE CALL

ENGLISH

With simultaneous translation to Portuguese

November 14th, 2023 – Tuesday
2:00 p.m. (BRT) | 12:00 p.m. (US ET)

Phone (BR): +55 (11) 3181-8565

Phone (BR): +55 (11) 4090-1621

Code: ALLOS

HD Web Phone: [Link](#)

Webcast: [Link](#)

IR CONTACTS

Daniella Guanabara

CFO and IRO

André Coutinho

IR Director

Diego Canuto

IR Manager

Marina Campos

IR Coordinator

Laís Domingues

IR Specialist

Clara Costa

IR Intern

Phone: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co

ri.allos.co/en

3Q23

FFO GROWS 17% IN 9M23 AND 300 BPS EBITDA MARGIN EXPANSION IN 3Q23

Rio de Janeiro, November 13th, 2023 – ALLOS (B3: ALOS3), the most complete experience, entertainment, services, lifestyle and shopping platform in Latin America announces its results for the third quarter of 2023 (3Q23). At the end of 3Q23, the Company held ownership of 53 shopping malls, totaling 2,222.0 thousand sqm of Total GLA and 1,426.2 thousand sqm of Owned GLA. The Company also provided planning, management and leasing services to 9 third-party shopping malls with a Total GLA of 278.1 thousand sqm.

3Q23 HIGHLIGHTS

R\$1.3 BILLION IN DIVESTMENTS

ALLOS announced total and partial divestments from six of its malls, totaling R\$1.3 billion, with an average cap rate of 8.1%. The transactions reinforce the Company's successful capital allocation strategy and commitment to creating value for shareholders. ALLOS is extracting value from the gap between the assets' private market pricing versus the Company's stock market valuation and financing costs.

SHARE BUYBACK PROGRAM

Parallel to the divestments, ALLOS announced a share buyback program of up to 5% of its capital, aiming to increase the return per share. As of October 31st, almost 6 million shares had been repurchased, nearly 1% of the Company's capital.

EBITDA ADVANCES 11.2%, MARGIN RISES 300 BPS

EBITDA increased 11.2% YoY, with a 300 bps margin expansion. The increase can be explained by improved operational performance and a significant 11.4% real-term decrease in SG&A.

REVENUE GROWS 6.7%

Net revenue totaled R\$641 million, a 6.7% growth YoY. Parking results stood out, expanding 17.7% YoY, driven by both an increase in parking fees and a greater flow of vehicles. Media revenue was also a highlight, growing 17.2% YoY.

SALES GROWS 6.2%

ALLOS consolidated R\$9.4 billion in total sales, a growth of 6.2% YoY. The sales from new stores in the portfolio grew by 33.9% YoY, proving the effectiveness of enhancing mix quality.

6.9% SSR

Rent performance came in strong, reaching 6.9% SSR. The result was driven by sales growth and the continuous capture of synergies.

280 SIGNED CONTRACTS IN 3Q23

The high volume of signed new contracts reaffirms ALLOS' exceptional leasing capacity, bringing operations aligned with current consumer demand and higher profitability.

FFO REACHES THE MILESTONE OF R\$1.2 BILLION IN THE LAST 12 MONTHS

In its first year of combined operation, with a well-structured integration process, ALLOS maintains its focus on operational excellence and delivers relevant results.

FFO achieved R\$1.2 billion in the last 12 months. In 2023, the FFO expanded 16.9% versus 9M22 and the EBITDA cash conversion reached 94%.

The managerial financial information contained in this document, as well as other non-accounting information of the Company presented in this Results Report, were not reviewed by the independent auditors. For analysis of the reconciliation between such managerial financial information and the Company's consolidated financial statements, and other relevant information, see charts and tables in the "Appendices" section. The historical management information presented in this document refers to the sum of information from the former Aliance Sonae Shopping Centers S.A. and Br Malls Participações S.A. as if the companies were already combined at the time. The comparisons shown throughout the document consider current ownerships applied to the historical basis.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

We have concluded the third quarter of 2023 enthusiastic about ALLOS' prospects. After the launch of our new brand, we made significant progress in our integration agenda and hosted a conference for the Company's entire leadership. This event aimed to strengthen and disseminate ALLOS' culture, fostering greater integration among our malls and corporate teams. United by shared values, we continue to deliver solid operational and financial results.

We have recently announced the full divestments from four of our malls and partial divestments from an additional two. These transactions amount to over R\$1.3 billion, with an average cap rate of 8%, considering tax efficiency. At ALLOS, we consistently look for opportunities to optimize our capital allocation. We are extracting value from the gap between the assets' private market pricing versus the Company's stock market valuation and financing costs.

Parallel to the divestments, we have announced a share buyback program of up to 5% of the Company's capital, aiming to increase the return per share. Since its launch up to October 31st, we have repurchased nearly 6 million shares, approximately 1% of our total capital. Furthermore, we reaffirm our dividend guidance disclosed in April 2023. These initiatives depict our commitment to creating value for our shareholders through an active capital allocation strategy, both investing and divesting.

Regarding our operational indicators, we reached total sales of R\$9 billion, a same-base growth of 6% versus 3Q22. Our growth surpassed the retail industry's performance by 3.5 p.p. in the third quarter, as reported by IBGE. The difference between total sales and SSS performance of 3.6% portrays the successful capture of commercial synergies from the integration process. New store sales increased by 34% YoY, positively contributing to the portfolio's overall performance. During the third quarter, 280 new contracts were signed, equivalent to 44 thousand sqm of GLA.

Our leasing team's approach to recovering large areas has proven highly successful. We are consistently enhancing our mix quality by bringing operations aligned with current consumer demand in a process that is generating greater profitability.

At Plaza Sul Shopping, we replaced a miscellaneous items anchor store with an established casual dining operation in Brazil. At Plaza Shopping Niterói, we transformed a space previously occupied by a clothing anchor store by introducing three in-line stores, new to the city of Niterói. Both examples reinforce our mix's connection to consumer demand, ultimately contributing to increased profitability for our Company.

Regarding our financial results, our net revenue reached R\$641 million, growing 7% compared to the third quarter of 2022. This increase was driven by a 17% growth in media revenue and an 18% expansion in parking results. The improvement in parking results can be attributed to higher parking fees and increased flow of vehicles. Over the past few months, the release of blockbusters attracted a greater inflow of visitors to our malls as established entertainment destination points within their markets.

In the quarter, rent revenue benefited from the ongoing improvement in tenant mix, sales growth, and the capture of synergies from ALLOS' business combination. The SSR also presented a significant increase of 7%, indicating substantial gains in real terms. SSR was 9% YTD, in line with the 8% growth in rent revenue compared to the same period in 2022.

EBITDA totaled R\$480 million, up by 11%, with a significant margin increase of 300 bps compared to the third quarter of 2022, reaching 75%. The 11.4% real-term decrease in SG&A expenses also reflects synergies capture. Considering our consistent operational improvements and greater fiscal efficiency, our FFO reached R\$282 million.

It's important to highlight that over the last 12 months, our FFO has already reached R\$1.2 billion. In 2023, the FFO expanded 16.9% versus 9M22 and the EBITDA cash conversion reached 94%. This performance level demonstrates that with a well-structured integration process, we keep focused on operational excellence and on consistently delivering relevant results as a combined company.

ALLOS Team

MAIN INDICATORS

3Q23 RESULTS

Between the third quarter of 2022 and the third quarter of 2023, ALLOS executed total and partial divestments of seven shopping malls. The Proforma concept addressed throughout this report consists of applying current ownerships to historical bases to make them comparable.

Main indicators	3Q23	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>			
Financial Performance			
Net revenue	634,022	581,119	9.1%
NOI	566,152	522,621	8.3%
Margin %	92.2%	93.7%	-154 bps
Adjusted EBITDA	473,182	412,169	14.8%
Margin %	74.6%	70.9%	371 bps
Net Income	23,681	199,639	-88.1%
Margin %	3.7%	34.4%	n/a
FFO	281,682	268,810	4.8%
Margin %	43.9%	44.8%	-81 bps
FFO per share	0.49	0.47	4.8%
Financial Performance Ex-Straight-line rent adj.			
Net revenue	640,927	600,580	6.7%
NOI	573,058	542,083	5.7%
Margin %	92.2%	93.9%	-166 bps
Adjusted EBITDA	480,088	431,631	11.2%
Margin %	74.9%	71.9%	304 bps
Net Income	23,681	199,639	-88.1%
Margin %	3.7%	34.4%	n/a
FFO	281,682	268,810	4.8%
Margin %	43.9%	44.8%	-81 bps
FFO per share	0.49	0.47	4.8%
SSR (% same store rent)	6.9%	25.0%	n/a
Main indicators	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>			
Operating Performance			
Total Sales @ 100% ('000 R\$)	9,388,345	8,880,491	5.7%
Total Sales @share ('000 R\$)	6,276,339	5,946,058	5.6%
Total Sales @ Proforma ('000 R\$)	6,276,339	5,911,179	6.2%
Sales/sqm @ Proforma (R\$)	1,704	1,607	6.1%
SSS (% same store sales)	3.6%	17.3%	n/a
Occupancy Cost (% of sales)	10.9%	10.8%	7 bps
Net Delinquency (% of revenues)	0.6%	-2.0%	n/a
Occupancy Rate (%)	95.7%	97.0%	-137 bps
Total GLA (sqm)	2,076,585	2,247,631	-7.6%
Owned GLA (sqm)	1,391,184	1,541,694	-9.8%

FINANCIAL PERFORMANCE

REVENUES

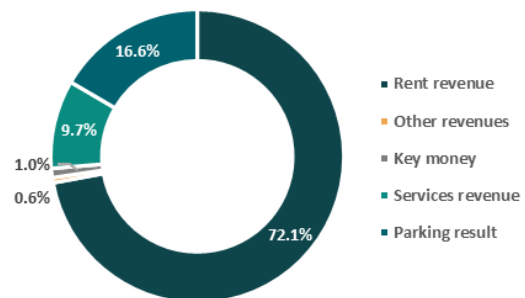
In the third quarter of 2023, ALLOS presented net revenue of R\$640.9 million, growing 6.7% compared to the same quarter of the previous year. The performance highlights were rents and parking.

Rent revenue reached R\$496.4 million, a 5.7% increase versus 3Q22, benefiting from continuous mix quality improvement, sales growth, and the capture of synergies from ALLOS' businesses combination.

Parking results totaled R\$114.0 million in 3Q23, with a significant 17.7% expansion compared to the same quarter in 2022. The growth can be explained by both an increase in parking fees and a greater flow of vehicles. The flow trend followed movies' blockbuster releases in the period.

In 3Q23, service revenue was R\$67.1 million, an increase of 2.1% compared to the previous year.

Net Revenue Composition

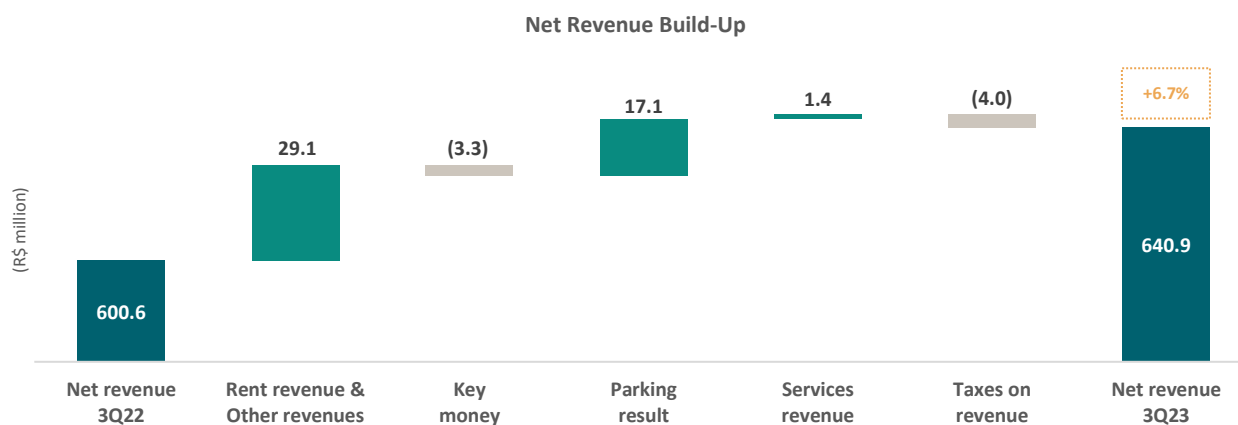


Revenues per Type	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
Rent revenue	496,392	487,205	1.9%	469,606	5.7%
Key money	6,971	9,401	-25.9%	10,240	-31.9%
Parking result	114,038	102,951	10.8%	96,924	17.7%
Other revenues ¹	3,848	2,656	44.9%	1,565	145.8%
Services revenue	67,114	66,365	1.1%	65,729	2.1%
Straight-line rent adjustment	(6,906)	(19,576)	-64.7%	(19,462)	-64.5%
Taxes on revenue	(47,436)	(44,651)	6.2%	(43,484)	9.1%
Net Revenue	634,022	604,351	4.9%	581,119	9.1%
Net Revenue (ex-Straight-line rent adj.)	640,927	623,927	2.7%	600,580	6.7%

¹Includes Real estate developments and New businesses

Revenues per Type	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
Rent revenue	1,472,339	1,421,587	3.6%	1,358,041	8.4%
Key money	17,778	27,305	-34.9%	29,206	-39.1%
Parking result	320,357	287,734	11.3%	271,782	17.9%
Other revenues ¹	20,794	8,392	147.8%	5,649	n/a
Services revenue	199,039	188,412	5.6%	187,454	6.2%
Straight-line rent adjustment	(21,865)	(47,772)	-54.2%	(46,907)	-53.4%
Taxes on revenue	(138,068)	(127,813)	8.0%	(122,257)	12.9%
Net Revenue	1,870,374	1,757,845	6.4%	1,682,968	11.1%
Net Revenue (ex-Straight-line rent adj.)	1,892,239	1,805,617	4.8%	1,729,875	9.4%

¹Includes Real estate developments and New businesses

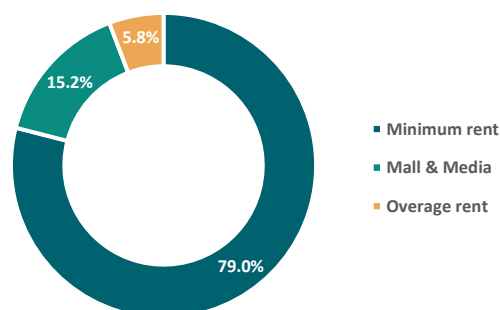


RENT REVENUE

In 3Q23, rent revenue was R\$496.4 million, a 5.7% growth compared to 3Q22. The increase can be explained mainly by store improved mix quality and Mall & Media's strong performance.

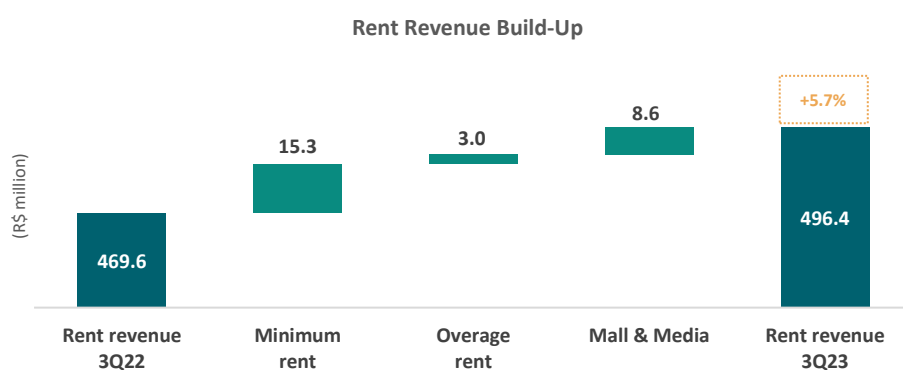
In 3Q23, minimum rent revenue totaled R\$392.1 million, growing 4.1% versus 3Q22. The overage rent totaled R\$28.7 million, increasing 11.4% compared to the same period of the previous year.

Rent Revenue Composition



The Mall & Media line expanded 12.8% in 3Q23 versus 3Q22. Media performance stood out, expanding 17.2% compared to the same period in 2022.

The same store rent (SSR) net of discounts grew by 6.9% compared to 3Q22. In 2023, the SSR was 8.9%, in line with rent revenue growth of 8.4%, versus the same period in 2022.



NOI

In the third quarter of 2023, ALLOS' NOI totaled R\$573.1 million, up by 5.7% versus 3Q22, net of the effect of provisions for doubtful accounts (PDA). The PDA difference was impacted by a high volume of overdue receivables recoveries in the third quarter of 2022. Nonetheless, in 3Q23, provisions already reflect the net delinquency improvement, reporting a lower level than the one in 2Q23.

NOI	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Rent revenue	496,392	487,205	1.9%	469,606	5.7%
Straight-line rent adjustment	(6,906)	(19,576)	-64.7%	(19,462)	-64.5%
Key money	6,971	9,401	-25.9%	10,240	-31.9%
Other revenues	3,848	1,599	140.7%	508	n/a
Parking Result	114,038	102,951	10.8%	96,924	17.7%
Operational Income	614,343	581,580	5.6%	557,816	10.1%
(-) Mall operating costs	(35,145)	(38,007)	-7.5%	(33,739)	4.2%
(-) Provision for doubtful accounts	(13,045)	(1,299)	n/a	(1,456)	n/a
(=) NOI (ex-Straight-line rent adj.)	573,058	561,850	2.0%	542,083	5.7%
NOI Margin (ex-Straight-line rent adj.)	92.2%	93.5%	-122 bps	93.9%	-166 bps
NOI	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Rent revenue	1,472,339	1,421,587	3.6%	1,358,041	8.4%
Straight-line rent adjustment	(21,865)	(47,772)	-54.2%	(46,907)	-53.4%
Key money	17,778	27,305	-34.9%	29,206	-39.1%
Other revenues	13,002	7,334	77.3%	4,592	n/a
Parking Result	320,357	287,734	11.3%	271,782	17.9%
Operational Income	1,801,611	1,696,189	6.2%	1,616,714	11.4%
(-) Mall operating costs	(102,998)	(110,767)	-7.0%	(97,393)	5.8%
(-) Provision for doubtful accounts	(43,393)	(22,554)	92.4%	(19,876)	118.3%
(=) NOI (ex-Straight-line rent adj.)	1,677,086	1,610,640	4.1%	1,546,352	8.5%
NOI Margin (ex-Straight-line rent adj.)	92.0%	92.4%	-38 bps	93.0%	-98 bps

ADJUSTED EBITDA

In the third quarter of 2023, EBITDA reached R\$480.1 million, with a 74.9% margin. The indicator grew 11.2%, and the margin was up by 304 bps compared to the same period of the previous year. This result can be explained mostly by the consistent operational performance and continuous expense savings.

Sales, General, and Administrative Expenses (SG&A) totaled R\$94.3 million in 3Q23, a 6.8% decrease versus 3Q22. The SG&A drop of 11.4% in real terms derives mainly from the capture of synergies from the business combination.

EBITDA	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
NOI (ex-Straight-line rent adjustment)	573,058	561,850	2.0%	542,083	5.7%
(-) Taxes on revenue	(47,436)	(44,651)	6.2%	(43,484)	9.1%
(-) Net service revenue	51,355	50,263	2.2%	49,627	3.5%
(+) Real estate developments	-	1,057	n/a	1,057	n/a
(+) Other recurring operational revenues/(expenses)	1,929	(1,350)	n/a	(1,350)	n/a
(-) Long term incentive plan	(4,478)	(15,118)	-70.4%	(15,118)	-70.4%
(+) SG&A	(94,341)	(101,184)	-6.8%	(101,184)	-6.8%
(=) Adjusted EBITDA (ex-Straight-line rent adj.)	480,088	450,867	6.5%	431,631	11.2%
Adjusted EBITDA Margin (ex-Straight-line rent adj.)	74.9%	72.3%	264 bps	71.9%	304 bps

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEOPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATIONM&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

EBITDA	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
NOI (ex-Straight-line rent adjustment)	1,677,086	1,610,640	4.1%	1,546,352	8.5%
(-) Taxes on revenue	(138,068)	(127,813)	8.0%	(122,257)	12.9%
(-) Net service revenue	153,228	138,756	10.4%	137,770	11.2%
(+) Real estate developments	7,792	1,057	n/a	1,057	n/a
(+) Other recurring operational revenues/(expenses)	(734)	(1,429)	-48.7%	(249)	n/a
(-) Long term incentive plan	(12,778)	(28,625)	-55.4%	(28,625)	-55.4%
(+) SG&A	(289,819)	(281,243)	3.0%	(281,243)	3.0%
(-) Adjusted EBITDA (ex-Straight-line rent adj.)	1,396,707	1,311,343	6.5%	1,252,805	11.5%
Adjusted EBITDA Margin (ex-Straight-line rent adj.)	73.8%	72.6%	119 bps	72.4%	139 bps

NON-RECURRING REVENUE AND EXPENSES

In 3Q23, the “Other operational revenue/expenses” line was negative by R\$124.2 million. The result can be mainly explained by:

- (i) Provision for impairment, with non-cash effect, generated by the difference between brMalls' assets fair value booked in the business combination and the values negotiated in the recently announced divestments from Shopping Jardim Sul and Shopping Estação;
- (ii) Non-cash write-off of investments in a land adjacent to NorteShopping. The write-off recognition refers to the initial costs of a planned expansion for the aforementioned land – a past project that was not carried out. The Company, however, identified a relevant opportunity to pursue real estate developments in the same area, in line with its mixed-use strategy and creating value for NorteShopping. In July 2023, ALLOS negotiated a partnership with RJZ Cyrela to develop a project including 5 residential towers and 3 stores, totaling more than 56 thousand sqm of private area, and expected to add more than 2.2 thousand people to the primary shopping mall area.
- (iii) Complement of the gain related to the business combination due to the completion of the assessment over the fair value of intangible assets.

Other Operational Revenues/(Expenses)	3Q23
<i>Managerial financial information</i>	
<i>(Amounts in thousands of Reais)</i>	
Other recurring operational revenues/(expenses)	1,929
Other non recurring operational revenues/(expenses)	(126,079)
Asset impairment	(105,187)
Write-off in investments and other non-recurring results	(38,557)
Gains related to business combination	17,665
Other operational revenues/(expenses)	(124,151)

FINANCIAL RESULT

In 3Q23, ALLOS' financial revenues totaled R\$64.7 million, a 34.2% reduction compared to the same period in the previous year, because of lower average cash balance – as detailed in the Cashflow section, on page 12 of this Report. Financial expenses were R\$213.8 million in the quarter, a 2.1% increase compared to 3Q22. This result mainly derives from the changes in IGP-DI and IPCA inflation indices.

Financial Result	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Financial Revenues	64,714	98,396	-34.2%	98,396	-34.2%
Financial revenue	72,181	103,567	-30.3%	103,567	n/a
Taxes on financial revenue	(7,467)	(5,171)	44.4%	(5,171)	44.4%
Financial Expenses	(213,774)	(209,419)	2.1%	(209,419)	2.1%
Interest expenses	(191,592)	(190,762)	0.4%	(190,762)	0.4%
Structuring cost	(5,426)	(4,529)	19.8%	(4,529)	19.8%
Other financial expenses	(16,756)	(14,128)	18.6%	(14,128)	18.6%
SWAP (Fair Value)	(4,510)	(8,743)	-48.4%	(8,743)	-48.4%
Recurring Financial Result	(153,570)	(119,765)	28.2%	(119,765)	28.2%
Non-recurring financial revenues and expenses	(4,671)	(2,312)	102.0%	(2,312)	102.0%
Financial Result	(158,241)	(122,077)	29.6%	(122,077)	29.6%

Financial Result	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Financial Revenues	204,093	244,214	-16.4%	244,214	-16.4%
Financial revenue	224,600	259,793	-13.5%	259,793	-13.5%
Taxes on financial revenue	(20,506)	(15,578)	31.6%	(15,578)	31.6%
Financial Expenses	(637,662)	(671,951)	-5.1%	(671,952)	-5.1%
Interest expenses	(569,821)	(601,761)	-5.3%	(601,762)	-5.3%
Structuring cost	(15,843)	(21,252)	-25.5%	(21,252)	-25.5%
Other financial expenses	(51,999)	(48,936)	6.3%	(48,936)	6.3%
SWAP (Fair Value)	1,559	(15,198)	n/a	(15,198)	n/a
Recurring Financial Result	(432,010)	(442,935)	-2.5%	(442,936)	-2.5%
Non-recurring financial revenues and expenses	28,976	(6,492)	n/a	(6,492)	n/a
Financial Result	(403,034)	(449,427)	-10.3%	(449,428)	-10.3%

FFO

In 3Q23, FFO reached R\$281.7 million, up by 4.8% versus the same period in the previous year. The positive difference in the indicator reflects the consistent improvement in the Company's operating results, leveraged by the capture of synergies, and greater tax efficiency. In the last 12 months, FFO reached a significant level of R\$1.2 billion. In 2023, the indicator reached R\$791.0 million, expanding 16.9% versus the 9M22.

Funds from Operations - FFO	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Adjusted EBITDA	473,182	431,291	9.7%	412,169	14.8%
(+) Financial revenue	64,714	98,396	-34.2%	98,396	-34.2%
(-) Financial expenses	(213,774)	(209,419)	2.1%	(209,419)	2.1%
(-) Current income and social contribution taxes	(49,346)	(51,799)	-4.7%	(51,799)	-4.7%
(-) Straight-line rent adjustment	6,906	19,576	-64.7%	19,462	-64.5%
(=) FFO	281,682	288,046	-2.2%	268,810	4.8%
FFO Margin %	43.9%	46.2%	-222 bps	44.8%	-81 bps

Funds from Operations - FFO	9M23	9M22	9M23 / 9M22 Δ%	9M22 Proforma	9M23 / 9M22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
Adjusted EBITDA	1,374,842	1,263,571	8.8%	1,205,898	14.0%
(+) Financial revenue	204,093	244,214	-16.4%	244,213	-16.4%
(-) Financial expenses	(637,662)	(671,951)	-5.1%	(671,950)	-5.1%
(-) Current income and social contribution taxes	(172,103)	(148,408)	16.0%	(148,407)	16.0%
(-) Straight-line rent adjustment	21,865	47,772	-54.2%	46,907	-53.4%
(=) FFO	791,035	735,199	7.6%	676,660	16.9%
FFO Margin %	41.8%	40.7%	109 bps	39.1%	269 bps

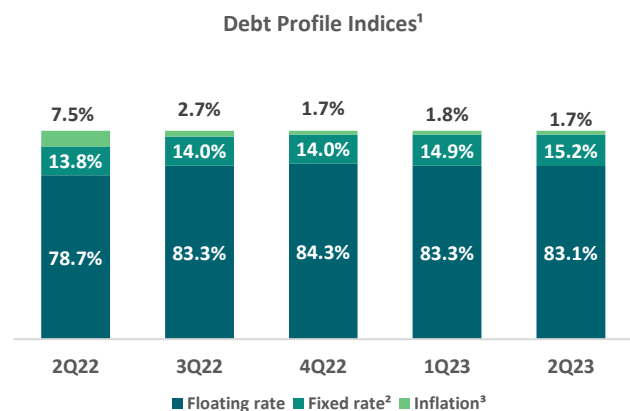
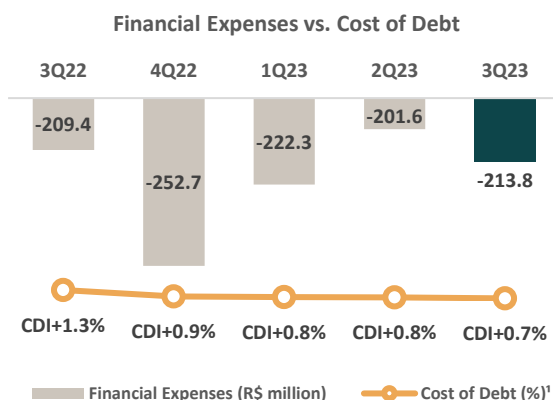
INDEBTEDNESS AND CAPITAL STRATEGY

ALLOS¹ average cost of debt was 14.3% in 3Q23, equivalent to the CDI floating rate + 0.7%. The level achieved is a result of liability management actions from past quarters. In 3Q23, the Company's Net Debt / EBITDA was 2.3x.

Debt Breakdown	Short-Term	Long-Term	Total Debt
<i>Managerial financial information (Amounts in thousands of Reals)</i>			
Loans and financing, real estate credit notes and debentures ¹	1,021,047	4,717,133	5,738,180
Obligations for the purchase of assets	414,027	52,000	466,027
Financial securities	-	52,631	52,631
Gross Debt	1,435,074	4,821,764	6,256,838
Cash and Cash Equivalents	(1,623,821)	(184,694)	(1,808,515)
Net debt	(188,747)	4,637,071	4,448,323

In September 2023, ALLOS' debt exposure linked to the CDI index was 83.1%.

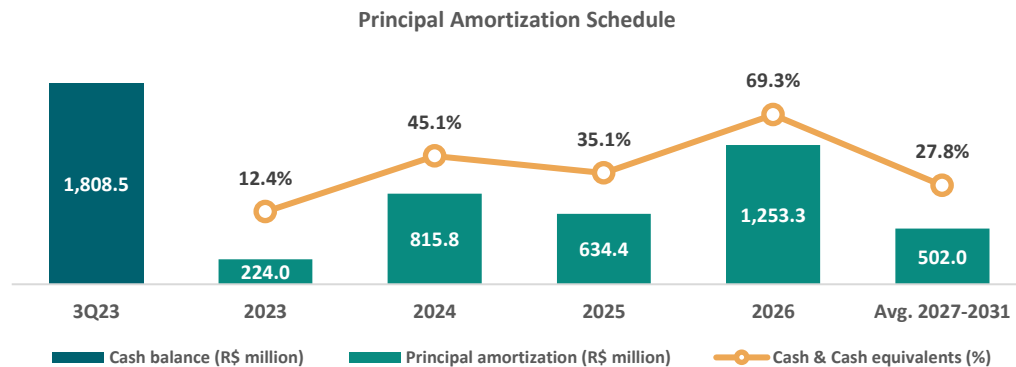
More information about the costs and maturities of each debt, as well as the reconciliation between consolidated net debt and managerial net debt, is available in the Appendix of this Report.



¹ Considers debt at the end of the period, excluding obligations for purchasing assets.

² Pre-fixed indices include TR; ³ Inflation indices include IPCA and IGP-DI.

The charts below summarize the Company's debt amortization schedule and demonstrate that its cash position is sufficiently robust to support the maturities of the coming years.



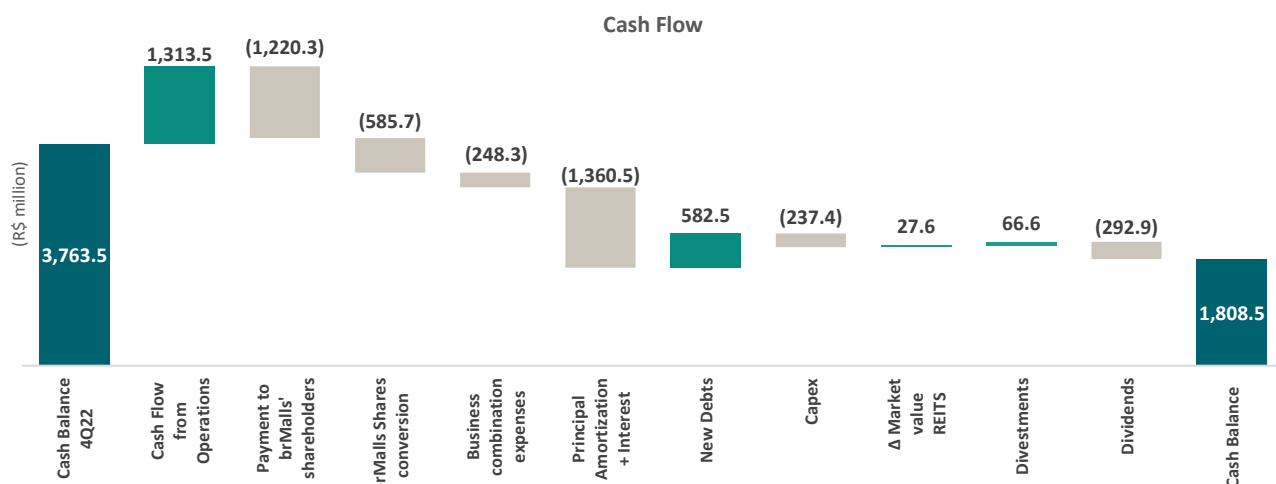
CAPEX

In the third quarter of 2023, ALLOS's Capex was R\$78.1 million, invested in (i) maintenance and refurbishment of its malls, (ii) expansions, and (iii) development of ALLOSTECH projects for phygital solutions.

Capex	3Q23	9M23
<i>Managerial financial information (Amounts in thousands of Reais)</i>		
Maintenance	12,765	39,187
Refurbishment	24,864	74,052
Expansions & Landbank	3,467	13,664
Other	13,110	33,123
PP&E and Intangible	23,849	77,425
Total	78,055	237,451

CASHFLOW

ALLOS presented operational cash generation of R\$1,313.5 million in the first nine months of 2023, representing a 94.0% EBITDA cash conversion. The cash balance change can be chiefly explained by i) the cash payment portion of ALLOS' business combination, ii) the conversion of brMalls shares held by Aliansce Sonae, iii) the payment of expenses related to the business combination, iv) principal and interest amortizations of loans, (v) funding vi) dividend payment, and vii) other initiatives aligned with the Company's long-term strategic planning.



OPERATIONAL PERFORMANCE

SALES PERFORMANCE

In the third quarter of 2023, ALLOS consolidated R\$9.4 billion in total sales. Same-base growth versus 3Q22 was 6.2%, with July being the strongest month of the period. Sales/sqm reached R\$1,704 in 3Q23, up by 6.1% versus 3Q22.

The same store sales indicator (SSS) reported a 3.6% increase in 3Q23. The difference in total sales performance and SSS highlights the success in the mix renewal process. New stores expanded by 33.9% versus 3Q22, contributing positively to the portfolio's total performance.



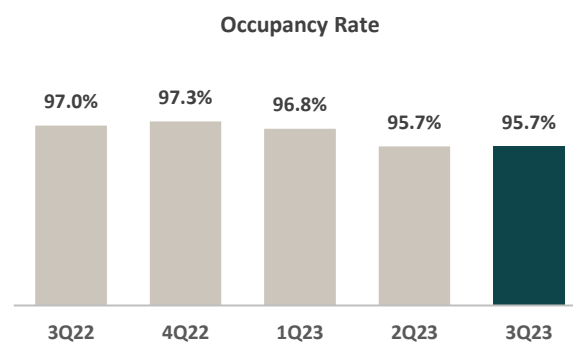
In 3Q23, the highlights of sales performance were: Shopping Tamboré (+15.5%), Boulevard Shopping Bauru (+15.0%), Shopping Del Rey (+14.0%), Shopping Estação (+13.3%) and Shopping Estação BH (+12.2%).

PERFORMANCE PER REGION¹

ALLOS has a wide geographic footprint, with malls located in relevant urban centers, spread across 16 different states in Brazil. In the third quarter of 2023, malls located in the South region stood out, growing 8.5% in total sales, compared to the same period in 2022. Malls in the state of São Paulo also presented sales growth above the portfolio average. These assets contributed to the sales performance of the Southeast region, which grew 6.5% versus 3Q22.

OCCUPANCY RATE AND LEASING ACTIVITY

At the end of 3Q23, the occupancy rate was 95.7%, remaining stable versus the 2Q23. Compared to 3Q22, the occupancy still reflects the impact of the recovery of large areas, returned by tenants in financial distress. Replacing said operations represents a strategic opportunity, with potential of greater rent profitability, by exploring options such as bringing more in-line stores and enhancing mix quality, following the most current consumer demands.

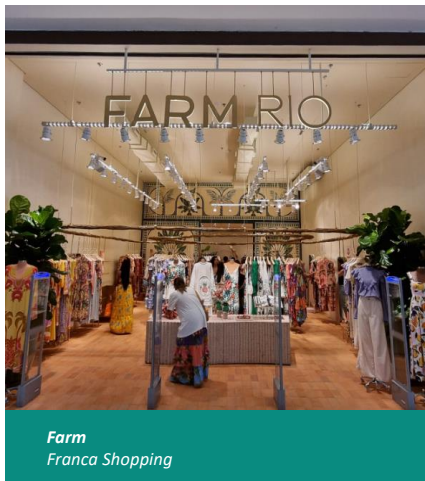


¹@100%

The leasing activity observed in 3Q23 corroborates the strategic opportunity mentioned before, with 280 signed contracts, representing 43.6 thousand sqm of GLA.

Among the highlights of recently signed contracts are: the digital native, NV, at Shopping Estação Cuiabá; Lego, at Boulevard Shopping Belém; Life by Vivara, at Shopping Del Rey, Shopping da Bahia, Catuaí Shopping Maringá, and Shopping Campo Limpo; and, Daiso Japan, at Parque Shopping Belém and Shopping Metrópole.

The recent openings highlights are: the first official Marvel Store in Latin America, in Parque Dom Pedro; Decathlon, at Catuaí Shopping Londrina; Comarada Camar o and Farm, at Shopping Tamboré; Livraria da Travessa, at Shopping VillaLobos; and Reebok, at Shopping Campo Grande.



CASE STUDY: OPPORTUNITIES IN LARGE AREAS

Throughout 2023, ALLOS made the most of the opportunity to intensify its mix quality improvement process, exploring the vacancy of large areas previously occupied by traditional retailers in the Brazilian market.

The Company's leasing team has been replacing strategic vacant areas quickly and effectively, redesigning spaces, and improving the consumer experience. While the mall mix is complemented with desired segments, the new operations also present relevant potential for greater profitability for ALLOS.

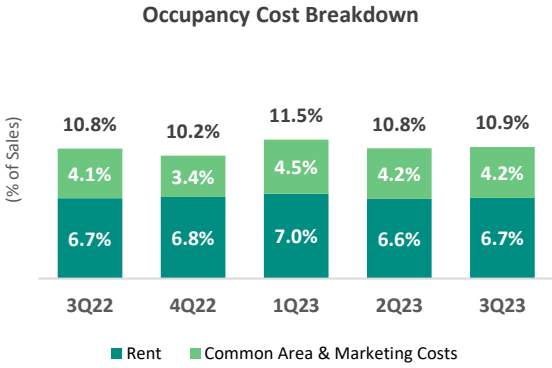
At Plaza Sul Shopping, located in the city of São Paulo, a miscellaneous items anchor store occupying an area of 1,500 sqm, was partially replaced by Coco Bambu restaurant. The operation, leased for 1 thousand sqm, reinforces the strategic dining segment in the mall with a relevant national brand.

At Plaza Shopping Niterói, the closing of a clothing anchor in mid-2022 created an opportunity for a strategic review of its corridor. In-line stores brought a new purpose to the space. Three brands (Lacoste, Youcom, and Ashua), new to the city of Niterói, have already opened, with sales potential superior to the previous operation's performance.



OCCUPANCY COST

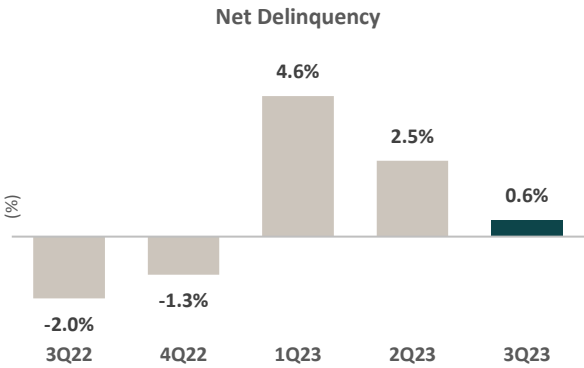
In 3Q23, occupancy cost¹ was 10.9%, 10 bps higher than in 3Q22. Rent expenses represented 6.7%, while common-area charges and promotion fund expenses (FPP) represented 4.2% of the total cost. The healthy occupancy cost for tenant operations contributed to the controlled level of net delinquency in the quarter, below the one recorded in 2Q23.



¹Only considers tenants that sold during the period.

NET DELINQUENCY

In the third quarter of 2023, net delinquency was 0.6%, representing a significant improvement compared to the year's first half. The change in the indicator compared to the same period of the previous year can be mostly explained by the large volume of overdue receivables recoveries in 2022.





ESG

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCE

OPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATION

M&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

ALLOS' commitment to sustainability leads a series of ongoing initiatives and projects, carried out by the Company's shopping malls, supporting social causes and local development. Below are recent relevant campaigns and achievements.

“DE OLHO NOS OLHINHOS”

ALLOS promoted engagement with the "De Olhos nos Olhinhos" campaign – an initiative by the journalist couple Tiago Leifert and Daiana Garbin, which aims to raise public awareness about retinoblastoma, a rare type of children's eye cancer. The initiative took place in September 2023, with simultaneous activations in nine of the Company's malls. The couple also attended in person to Shopping Eldorado and Shopping Taboão, in São Paulo, to talk to families.



“NORTESHOPPING ACOLHE”

NorteShopping, located in the North region of Rio de Janeiro, in partnership with the Municipal Secretariat of Social Assistance of Rio de Janeiro hosted the third edition of the NorteShopping Acolhedor project. Throughout August, the program welcomed homeless people every night to the mall premises. In addition to shelter, meals, clothing, and personal hygiene products, it was offered support, including lectures for inclusion or relocation into the job market. The initiative has already transformed lives by generating jobs and returning to homes.



“MULHERES EM FOCO”

Bangu Shopping promotes the Mulheres em Foco project, which seeks to train and professionally develop women at risk or that are socially vulnerable, aiming to facilitate their entrance into the job market and generate income. The initiative offers a free cutting, sewing, and modeling course for 60 women aged between 18 and 60, residents of Vila Aliança community. The project, in partnership with the NGO Semente do Futuro, lasts ten months, and classes take place weekly at the mall.

D&I WEEK

ALLOS held the first ‘Diversity & Inclusion Week’ of the combined Company. Nine events in five days promoted learning, experience exchange, and engagement. D&I Week is responsible for introducing all employees to important topics and encouraging discussion, awareness, and education. Panels with special guests were held to inform about racial equity, dialogues of respect, and literacy.

PHYGITAL TRANSFORMATION

LOYALTY PROGRAM

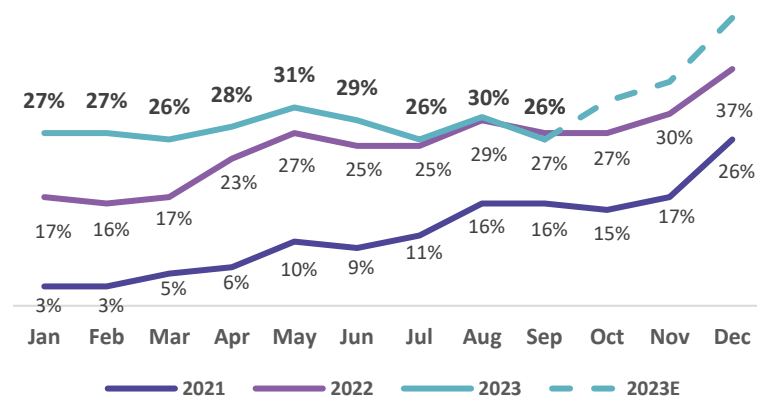
Consumers engagement

ALLOS aims to always be present in the journey of customers and retailers, offering a complete ecosystem. Currently, the Loyalty Program is active in eight of the Company's malls, with the goal of increasing consumer recurrence and share of wallet. In the third quarter of 2023, the app reached 844 thousand registered customers. This result expresses the growth of approximately 200 thousand users, compared to September 2022.

In 3Q23, the GMV (Gross Merchandise Volume) of the Loyalty Program reflected the penetration of 27.2% of sales in malls with the Program.

In 2023, the Loyalty Program added more than R\$1.5 billion in GMV. Engaged consumers, those customers with sufficient purchase recurrence to remain in the participating categories, significantly impacted the GMV expansion. This group registered 6.3 receipts per month, on average. In September 2023, they represented 22% of the total sales in malls with the Program – reinforcing consumers' perception of the value of the benefits offered and the potential for incremental sales.

GMV PENETRATION (%)
Receipts inserted in the
Loyalty Program



Value perception among retailers

During the third quarter, more than 460 tenants participated in the Loyalty Program, evidencing the importance of the partnership with retailers in creating enchanting customer experiences, leading to successful case studies and increased sales conversion.

The Outback restaurant chain, a consistent partner of the Program, recorded more than 7,800 benefits used, capturing R\$1.6 million in GMV in the third quarter of 2023.

The partnership with Dengo presents another success story in terms of gifts. The retailer recorded a 22% increase in total sales from operations, offering complimentary espresso coffee for specific program categories.

Other retailers also identified an increase in new customers from the Loyalty Program. At the L'Occitane Au Brésil franchise in NorteShopping, 35% of the brand's new customers were captured through the Program. Additionally, in its operation at Shopping Tijuca, Loyalty Program customers have a 122% higher recurrence purchase rate than other customers.

M&A & DEVELOPMENT

RECENT TRANSACTIONS

Between September 2023 and the date of this Report, ALLOS announced a series of divestments to the market. At the end of 3Q23, the Company had a portfolio of 53 owned malls, and the recent M&As involved six of them, among total and partial divestments. The total amount of the announced divestments corresponds to R\$1.3 billion, with an average cap rate of 8.1%, considering tax efficiency.

The cap rates of these transactions ratify the quality and relevance of the malls within their respective markets and the optimization of the Company's capital allocation. ALLOS has been extracting value from the gap between the assets' private market pricing versus the Company's stock market valuation and financing costs.

Below are the details of the transaction as in the respective Notices to the Market disclosed by ALLOS:

Mall	Divestment	Stake
Plaza Sul Shopping	Partial	25.0%
Shopping Jardim Sul	Total	60.0%
Boulevard Shopping Bauru	Total	100.0%
Boulevard Shopping Campos	Total	75.0%
Santana Parque Shopping	Total	36.7%
Shopping Estação	Partial	72.5%

R\$1,349.4

TOTAL AMOUNT
(R\$ million)

8.1%

CAP RATE¹
(%)

¹Cap rate based on the estimated malls' NOI for 2023, considering tax efficiency.

In parallel to the divestments mentioned above, in October 2023, ALLOS announced a share buyback program of up to 5% of the Company's capital, aiming to increase the return per share. Since the launch of the program until October 31st, ALLOS repurchased 5.9 million shares, equivalent to approximately 1% of its capital.

This initiative, along with the dividend distribution guidance announced by the Company in April 2023, reinforce ALLOS's commitment to creating value to shareholders through an active capital allocation strategy.

SHOPPING CAMPO LIMPO EXPANSION OPENING

Located in the southern region of the city of São Paulo, Shopping Campo Limpo receives 10 million visits a year, providing a unique shopping and entertainment experience for the local community. On November 9th, 2023, its second expansion was launched, adding 6,700 sqm, equivalent to around 30% of the asset's GLA. The expansion was harmoniously integrated into the asset's refurbishment project, which brought consumers more comfort and enchantment. Thus, the Company reinforces the mall's dominance in its catchment area.

The expansion opened with around 90% of its GLA signed, and considerably expanded the asset's range of products and services. The contracts signed are in line with ALLOS' mix and pricing strategy, contributing to the mall's mix quality improvement, and bringing relevant brands to the target audience such as: Vivara, Life by Vivara, Renner, Copenhagen, Smart Fit, Santa Lolla, and Ikesaki.

PORTFOLIO

Owned Malls	State	Ownership	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Occupancy Rate (%)	Services rendered
Amazonas Shopping	AM	28.0%	38,578	10,817	96.9%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50.0%	21,758	10,879	95.8%	-
Bangu Shopping	RJ	100.0%	57,982	57,982	94.2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100.0%	34,501	34,501	93.6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80.0%	39,209	31,363	96.9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70.0%	41,666	29,166	98.5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75.0%	27,447	20,585	96.9%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100.0%	33,918	33,918	90.6%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93.0%	57,420	53,400	98.2%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100.0%	33,571	33,571	94.3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65.0%	28,181	18,318	97.9%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21.0%	56,917	11,953	96.7%	A / C / CSC
Shopping Estação BH	MG	60.0%	37,459	22,475	96.5%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76.9%	18,738	14,415	96.9%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48.8%	28,336	13,839	97.8%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83.4%	23,699	19,775	94.1%	A / C / CSC
Jardim Sul	SP	60.0%	28,739	17,243	96.6%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100.0%	47,259	47,259	99.0%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60.0%	42,070	25,242	99.0%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72.5%	71,192	51,614	96.5%	A / C / CSC
Parque Dom Pedro Shopping	SP	51.3%	126,518	64,929	97.4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51.0%	33,937	17,308	98.6%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50.0%	39,846	19,923	97.2%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90.0%	74,616	67,154	84.8%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100.0%	44,554	44,554	98.5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90.0%	24,039	21,635	87.6%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50.0%	39,519	19,760	96.8%	A / C
Santana Parque Shopping	SP	36.7%	26,565	9,739	89.6%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60.0%	42,899	25,739	98.4%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	15.0%	55,320	8,298	73.1%	-
Shopping ABC	SP	1.3%	48,041	610	90.3%	-
Shopping Campo Grande	MS	70.9%	40,243	28,532	99.5%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20.0%	22,972	4,594	98.3%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49.0%	22,525	11,037	90.2%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71.5%	70,509	50,407	98.2%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80.0%	38,422	30,738	94.7%	A / C / CSC
Shopping Estação	PR	100.0%	27,663	27,663	91.6%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75.0%	48,159	36,120	94.3%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50.0%	43,037	21,519	95.8%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51.0%	28,224	14,394	99.3%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100.0%	17,996	17,996	94.4%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100.0%	28,858	28,858	95.2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40.0%	33,558	13,423	95.9%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75.3%	45,001	33,899	95.8%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30.8%	80,245	24,740	97.6%	C
Shopping Taboão	SP	92.0%	37,078	34,112	99.3%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100.0%	48,537	48,537	98.7%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100.0%	35,487	35,487	95.3%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50.0%	71,105	35,553	96.9%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	71.0%	29,685	21,076	96.2%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63.4%	28,203	17,880	98.4%	A / C / CSC
Top Shopping	RJ	50.0%	31,664	15,832	85.0%	-
Via Parque Shopping	RJ	9.2%	56,509	5,196	93.5%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	90.0%	11,809	10,628	100.0%	N/A
Total Portfolio		64.2%	2,221,982	1,426,186	95.7%	

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEOPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATIONM&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

CAPITAL STRUCTURE

The values below relate to ALLOS's share in each debt, excluding structuring costs, obligations for asset purchases, fair value swap adjustments, and the fair value of debts related to the business combination. For further information, please refer to the corresponding Explanatory Note within the Company's consolidated financial statements.

Debts	Index	Interest	Total Cost	Total Debt	(%) Total Debt	Maturity
TR			11.1%	879,045	15.2%	
Bradesco	TR	7.2%	9.3%	96,642	1.7%	Aug-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11.3%	13.5%	72,138	1.2%	Jun-27
Itaú	TR	9.9%	12.1%	69,646	1.2%	May-30
Santander	TR	6.8%	9.0%	65,753	1.1%	Jun-25
CRI Mapa 4	TR	9.0%	11.2%	574,865	9.9%	Mar-25
CDI			15.1%	4,821,932	83.1%	
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1.0%	14.6%	100,586	1.7%	Jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1.3%	14.9%	15,716	0.3%	Oct-24
Debenture (6ª emissão. 1ª série)	CDI	1.4%	15.0%	1,012,578	17.5%	Aug-27
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1.4%	15.1%	235,901	4.1%	Mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1.6%	15.2%	267,232	4.6%	Mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1.2%	14.8%	481,903	8.3%	Jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1.0%	14.6%	316,595	5.5%	Mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1.2%	14.9%	298,680	5.1%	Mar-30
10ª Debenture	CDI	1.3%	15.0%	949,384	16.4%	Nov-27
CRI Cima	113,55% CDI	0.0%	15.3%	455,237	7.8%	Oct-26
CCB Bradesco	CDI	2.0%	15.7%	283,752	4.9%	Apr-25
CCB Itaú	CDI	2.2%	16.0%	329,840	5.7%	Oct-25
CRI Villa Lobos	CDI	1.8%	15.5%	74,528	1.3%	May-31
IPCA			8.8%	59,961	1.0%	
Debenture III	IPCA	4.0%	8.8%	59,961	1.0%	Jan-24
IGP-DI			-0.1%	39,966	0.7%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI ²	8.0%	-0.1%	39,966	0.7%	May-25
Total			14.3%	5,800,903	100.0%	
Total		CDI+	0.7%			

The table below shows the reconciliation between the consolidated accounting net debt and the managerial net debt.

Debt Breakdown Consolidated	Financial Statements 3Q23	Effects of CPC 18/19	Managerial 3Q23
(amounts in thousands of reais)			
Loans and financing, CCI/CRI's and debentures	5,738,180	-	5,738,180
Obligation for purchase of assets	466,027	-	466,027
Derivative financial instruments	52,631	-	52,631
Gross Debt	6,256,838	-	6,256,838
Cash and Cash Equivalents	(1,821,292)	12,777	(1,808,515)
Net debt	4,435,546	12,777	4,448,323

RECONCILIATION OF THE CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS

The managerial financial information is shown as consolidated in thousands of Reais (R\$), and reflects the Company's ownership in each mall, in line with the consolidated financial statements.

The managerial financial statements were prepared based on the balance sheets, income statements and financial reports of the respective companies, Aliansce Sonae Shopping Centers and Br Malls Participações as if they both had already been combined by 1Q22, as well as assumptions that the Company's Management considers to be reasonable and should be read in conjunction with the period's financial statements and explanatory notes.

CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS FOR SEPTEMBER 30th, 2022 AND 2023

Consolidated Income Statement	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
(Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Gross revenue from rent and services	701,523	291,523	140.6%	n/a	n/a
Taxes, contributions and other deductions	(48,486)	(18,478)	n/a	n/a	n/a
Net revenue	653,037	273,045	139.2%	n/a	n/a
Cost	(187,619)	(79,323)	136.5%	n/a	n/a
Cost of rent and services	(67,335)	(38,483)	75.0%	n/a	n/a
Depreciation and amortization	(120,284)	(40,840)	n/a	n/a	n/a
Gross income	465,417	193,722	140.3%	n/a	n/a
Operating income/(expenses)	(247,780)	(32,776)	n/a	n/a	n/a
Sales, general and administrative expenses	(117,444)	(41,091)	n/a	n/a	n/a
Long-term incentive plan	(4,478)	(5,061)	-11.5%	n/a	n/a
Equity income	19,935	39,234	-49.2%	n/a	n/a
Depreciation and Amortization expenses	(32,424)	(6,354)	n/a	n/a	n/a
Other net income (expenses)	(113,369)	(19,504)	n/a	n/a	n/a
Financial income/(expenses)	(155,730)	(50,747)	n/a	n/a	n/a
Net income before taxes and social contributions	61,908	110,199	-43.8%	n/a	n/a
Current income and social contribution taxes	(47,246)	(30,481)	55.0%	n/a	n/a
Deferred income and social contribution taxes	36,985	28,720	28.8%	n/a	n/a
Net income in the period	51,646	108,438	-52.4%	-	n/a
Income (loss) attributable to:					
Controlling Shareholders	23,682	93,358	-74.6%	n/a	n/a
Minority Shareholders	27,964	15,080	85.4%	n/a	n/a
Net income in the period	51,646	108,438	-52.4%	-	n/a
Managerial Income Statement	3Q23	3Q22	3Q23 / 3Q22 Δ%	3Q22 Proforma	3Q23 / 3Q22 Δ% Proforma
(Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
Gross revenue from rent and services	681,457	649,002	5.0%	624,603	9.1%
Taxes, contributions and other deductions	(47,436)	(44,651)	6.2%	(43,484)	9.1%
Net revenue	634,022	604,351	4.9%	581,119	9.1%
Cost	(182,999)	(96,227)	90.2%	(92,116)	98.7%
Cost of rent and services	(35,145)	(38,007)	-7.5%	(33,739)	4.2%
Depreciation and amortization	(119,049)	(40,819)	n/a	(40,819)	n/a
Gross income	451,023	508,124	-11.2%	489,002	-7.8%
Operating income/(expenses)	(255,522)	(132,000)	93.6%	(138,467)	84.5%
Sales, general and administrative expenses	(94,341)	(101,184)	-6.8%	(101,184)	-6.8%
Long-term incentive plan	(4,478)	(15,118)	-70.4%	(15,118)	-70.4%
Equity Income	-	-	n/a	-	n/a
Depreciation and Amortization expenses	(32,553)	(25,117)	29.6%	(25,117)	29.6%
Other net income (expenses)	(124,151)	9,419	n/a	2,953	n/a
Financial income/(expenses)	(158,241)	(122,077)	29.6%	(122,077)	29.6%
Net income before taxes and social contributions	37,260	254,047	-85.3%	228,459	-83.7%
Current income and social contribution taxes	(49,346)	(51,799)	-4.7%	(45,332)	8.9%
Deferred income and social contribution taxes	35,768	16,512	116.6%	16,512	116.6%
Net income in the period	23,681	218,760	-89.2%	199,639	-88.1%

BALANCE SHEET

Managerial Balance Sheet	Allianse Sonae Financial Statements		Adjustments		Allianse Sonae Managerial Consolidated	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
ASSETS	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Current						
Cash and cash equivalents	30,492	18,256	88	22,790	30,580	41,045
Short-term investments	1,606,107	2,543,865	(12,866)	941,043	1,593,241	3,484,907
Accounts receivable	582,530	322,566	6,831	243,537	589,360	566,103
Dividends receivable	1,093	657	(1,093)	(657)	-	-
Taxes recoverable	123,683	46,378	(5,482)	54,101	118,201	100,478
Anticipated expenses	10,688	488	(444)	8,781	10,244	9,269
Values receivable	-	-	-	41,641	-	41,641
Other receivables	433,034	306,624	21,190	(3,960)	454,225	302,664
Total	2,787,626	3,238,833	8,225	1,307,275	2,795,851	4,546,108
Non-Current Assets held for sale	-	27,142	-	-	-	27,142
Total Current Assets and non-current assets held for sale	2,787,626	3,265,975	8,225	1,307,275	2,795,851	4,573,249
Non-Current						
Taxes recoverable	50,741	31,419	5,222	15,623	55,963	47,042
Deferred income and social contribution tax	2,721	64,160	(85)	(5,232)	2,636	58,928
Legal deposits	138,740	36,702	353	32,766	139,093	69,468
Borrowings and other accounts receivable	24,389	7,843	(24,389)	(7,843)	-	-
Values receivable	-	-	-	65,884	-	65,884
Derivative financial instruments	4,265	5,927	-	-	4,265	5,927
Anticipated expenses	7,271	4,164	(13)	(4)	7,258	4,160
Long-term investments	184,693	102,873	-	134,686	184,694	237,560
Other receivables	121,740	115,557	1,722	42,405	123,462	157,962
Investments	903,368	322,138	(896,048)	(314,819)	7,320	7,319
Properties for investment	22,790,665	7,897,907	(260,445)	4,983,814	22,530,221	12,881,720
Property, plant and equipment	89,512	20,031	(67)	77,872	89,445	97,903
Intangible assets	875,490	410,510	103,562	603,661	979,052	1,014,172
Total Non-current Assets	25,193,593	9,019,232	(1,070,187)	5,628,813	24,123,407	14,648,044
Total Assets	27,981,219	12,285,206	(1,061,962)	6,936,088	26,919,258	19,221,294
LIABILITIES	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Current						
Suppliers	60,169	36,530	2,306	42,350	62,476	78,880
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	1,021,047	666,670	-	619,246	1,021,047	1,285,916
Taxes and contributions payable	78,183	70,789	(3,564)	18,205	74,619	88,994
Deferred income	12,958	5,585	426	13,406	13,384	18,991
Dividends payable	9,001	43,034	(9,001)	130,052	-	173,086
Obligations for purchase of assets	414,027	111	-	16,832	414,027	16,943
Leasing	21,644	10,104	5,163	11,866	26,807	21,970
Provision for contingencies	-	-	11,944	15,356	11,944	15,356
Other liabilities	144,696	182,966	(858)	46,066	143,838	229,031
Total Current Liabilities and liabilities related to non-current assets held for sale	1,761,725	1,015,788	6,416	913,380	1,768,140	1,929,168
Non-Current						
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	4,717,133	2,389,097	-	2,201,077	4,717,133	4,590,173
Taxes and contributions to collect	19,481	7,937	5,225	18,321	24,706	26,258
Deferred income	35,155	8,401	1,507	24,453	36,662	32,855
Financial securities	56,896	60,117	-	-	56,896	60,117
Deferred income and social contribution tax	5,200,834	866,254	(4,681)	102,586	5,196,153	968,840
Obligations for the purchase of assets	52,000	-	-	462,313	52,000	462,313
Leasing	157,633	23,361	87,498	225,018	245,131	248,379
Other liabilities	24,089	28,172	(1,115)	(497)	22,974	27,675
Provision for contingencies	109,624	9,046	(13,190)	21,985	96,434	31,031
Total Non-Current Liabilities	10,372,844	3,392,386	75,244	3,055,256	10,448,089	6,447,642
Shareholders' Equity	<i>(amounts in thousands of Reais)</i>					
Share capital	14,739,010	4,156,722	-	10,406,862	14,739,010	14,563,584
Expenditure on issuance of shares	(72,332)	(72,332)	-	(86,099)	(72,332)	(158,431)
Capital reserves	885,982	884,078	-	(132,681)	885,982	751,397
Legal reserve	29,991	29,991	-	-	29,991	29,991
Shares held in treasury	(135,563)	(2,825)	-	(65,900)	(135,563)	(68,725)
Retained earnings (losses)	3,151,648	-	-	22,369	3,151,648	22,369
Income reserves	108,608	365,449	-	(6,105,686)	108,608	(5,740,236)
Carrying value adjustments	(4,004,316)	1,444,534	-	-	(4,004,316)	1,444,534
Minority Interest	1,143,622	1,071,413	(1,143,622)	(1,071,413)	-	-
Total Shareholders' Equity	15,846,650	7,877,032	(1,143,622)	2,967,452	14,703,028	10,844,484
Total liabilities and shareholders' equity	27,981,220	12,285,206	(1,061,962)	6,936,088	26,919,257	19,221,294

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEOPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATIONM&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

CASH FLOW

Cash Flow Statement

	Alianse Sonae Financial Statements 30/09/2023	Adjustments 30/09/2023	Alianse Sonae Managerial Consolidated 30/09/2023
(amounts in thousands of reais)			
Operating Activities			
Net Profit for the period	3,230,164	(76,517)	3,153,647
Adjustments to net profit due to:	-	-	-
Straight line rent adjustment	22,566	(701)	21,865
Depreciation and Amortization	514,777	(4,106)	510,671
Equity Income Gain	(69,474)	69,474	-
Constitution of provisions for contingencies	45,459	(6,070)	39,390
Stock Option plan	12,613	-	12,613
Monetary variation over financial debts	617,187	7,371	624,558
Fair value of financial derivatives instruments	(29,182)	-	(29,182)
Deferred income and social contribution tax	1,438,524	1,559	1,440,084
(Gain) loss on sale of investment property	31,526	-	31,526
Income financial debts	(164,523)	1,713	(162,810)
Write-off of asset added value	-	-	-
Business combination transaction costs	-	-	-
(Gain) loss on sale of investments	(19,898)	995	(18,903)
Provision for loss of investments and investment properties	105,187	-	105,187
Gain by advantageous purchase	(4,479,580)	-	(4,479,580)
Others	(4,673)	26,581	21,908
	1,250,674	20,300	1,270,974
Decrease (increase) in assets	19,808	(12,492)	7,316
Accounts receivable	99,132	(2,959)	96,173
Legal deposits	(5,304)	(26,588)	(31,892)
Taxes recoverable	22,336	377	22,713
Others	(96,356)	16,677	(79,678)
Increase (decrease) in liabilities	(16,342)	849	(15,493)
Suppliers	(42,736)	4,123	(38,613)
Collectable taxes	229,413	3,019	232,432
Other obligations	(202,984)	(6,526)	(209,510)
Deferred income	(36)	233	197
Taxes paid - IRPJ e CSLL	(205,002)	(4,170)	(209,172)
Taxes paid - PIS, COFINS e ISS	(121,435)	(1,566)	(123,001)
Net Cash Used in Operating Activities	927,703	2,920	930,623
Investment Activities			
Acquisition of fixed assets	(9,687)	(24)	(9,711)
Acquisition of property for investment	(68,645)	816	(67,829)
Acquisition of properties for investment - Shopping malls	(157,113)	938	(156,175)
Acquisition of equity interesting	-	-	-
Capital increase in controlled companies	-	-	-
Increase in non- controlling interests	-	-	-
Effect of interest change in controlled companies	28,958	(16,722)	12,236
Capital increase in controlled companies	66,637	-	66,637
Acquisitions of shares br Malls	(1,220,324)	-	(1,220,324)
Capital decrease in subsidiaries/ associats/ amortization of cotas	-	-	-
Decrease (increase) in short-term investments	1,561,584	(11,265)	1,550,318
Interest on capital and received dividends	58,380	(58,380)	-
Net Cash Used in Investment Activities	259,789	(84,637)	175,152
Financing Activities			
Capital increase	-	-	-
Receipt of loans to related parties	15,201	(15,201)	-
Interest payment - loans, financings and real estate credit notes	(182,606)	-	(182,606)
Principal payment loans and financing and real estate credit notes	(264,738)	-	(264,738)
Payment of structuring cost - loans, financings	-	-	-
Issuance of debentures	612,102	-	612,102
Interest payment - debentures	(423,626)	-	(423,626)
Pre-Payment of interest- debentures	-	-	-
Principal payment - debentures	(472,843)	-	(472,843)
Pre-Payment of principal- debentures	-	-	-
Payment of debenture structuring costs	(29,569)	-	(29,569)
Leasing - Payment of interest	(2,666)	-	(2,666)
Leasing - Payment of principal	(26,069)	(10,809)	(36,878)
Repurchase Shares	-	-	-
Repurchase payment - debentures	-	-	-
Dividends paid to stockholders	(292,894)	-	(292,894)
Dividends paid to non-controlled stockholders	(90,830)	90,830	-
Payment of obligations for the purchase of companies	(16,717)	-	(16,717)
Net Cash Used in Financing Activities	(1,175,255)	64,820	(1,110,435)
Net cash and cash equivalent increase (reduction)	12,237	(16,897)	(4,660)
Cash and Cash Equivalents at the end of the period	30,492	12,324	42,816
Cash and Cash Equivalents at the beginning of the period	18,256	29,220	47,475
Net change in Cash and Cash Equivalents	12,236	(16,895)	(4,659)

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEOPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATIONM&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS | 2023

Cconciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended September 30 th , 2023	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Gross revenue from rental and services	2,066,256	(57,814)	2,008,442
Taxes and contributions and other deductions	(141,625)	3,557	(138,068)
Net revenues	1,924,631	(54,257)	1,870,374
Cost of rentals and services	(627,161)	17,270	(609,890)
Gross income	1,297,470	(36,987)	1,260,484
Operating income/expenses	3,932,654	(26,270)	3,906,384
Sales, general and administrative expenses	(337,725)	47,905	(289,819)
Long-term incentive plan	(12,778)	-	(12,778)
Equity Income	69,474	(69,474)	-
Depreciation and Amortization	(91,899)	(1,082)	(92,981)
Other net operating income (expenses)	4,305,581	(3,619)	4,301,963
Financial income/(expenses)	(395,197)	(7,837)	(403,034)
Net income before taxes and social contributions	4,834,927	(71,093)	4,763,834
Income and social contribution taxes	(1,604,763)	(7,424)	(1,612,187)
Net income in the period	3,230,164	(78,518)	3,151,647
Income attributable to:			
Controlling shareholders	3,151,648	(3,151,648)	-
Minority shareholders	78,517	(78,517)	-
Net income in the period	3,230,164	(3,230,164)	-

Cconciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA Period ended September 30 th , 2023	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	3,230,164	(78,518)	3,151,647
(+) Depreciation and amortization	514,674	(4,003)	510,671
(+)/(+) Financial expenses / (income)	395,197	7,837	403,034
(+) Income and social contribution taxes	1,604,763	7,424	1,612,187
EBITDA	5,744,798	(67,259)	5,677,539
EBITDA margin %	n/a		n/a
(+)/(+) Non-recurring (expenses)/income	(4,305,581)	2,885	(4,302,696)
Adjusted EBITDA	1,439,216	(64,374)	1,374,842
Adjusted EBITDA margin %	74.8%		73.5%

Cconciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended September 30 th , 2023	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	3,230,164	(78,518)	3,151,647
(+) Depretiation and amortization	514,674	(4,003)	510,671
(=) FFO *	3,744,838	(82,520)	3,662,318
FFO margin %			
(+)/(+) Non-recurring expenses	(4,305,581)	2,885	(4,302,696)
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	24,618	(2,753)	21,865
(+)/(+) Non-cash taxes	1,438,524	1,559	1,440,084
(+)/(+) SWAP	(1,559)	-	(1,559)
(+)/(+) Other non-recurring financial expenses	(28,976)	-	(28,976)
(=) Adjusted FFO *	871,864	(80,829)	791,035
AFFO margin %	44.7%		41.8%

* Non-accounting indicators

RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS | 2022

Conciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended September 30 th , 2022	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Gross revenue from rental and services	1,950,848	(65,004)	1,885,843
Taxes and contributions and other deductions	(132,972)	5,158	(127,814)
Net revenues	1,817,875	(59,846)	1,758,029
Cost of rentals and services	(520,080)	17,643	(502,437)
Gross income	1,297,796	(42,203)	1,255,592
Operating income/expenses	(280,372)	(91,141)	(371,513)
General and administrative expenses	(277,048)	(4,196)	(281,245)
Long-term incentive plan	(28,624)	-	(28,624)
Equity Income	82,811	(82,811)	-
Depreciation and Amortization	(81,669)	(426)	(82,095)
Other operating (expenses)/revenues	24,158	(3,708)	20,451
Financial income/(expenses)	(448,838)	(591)	(449,429)
Net income before taxes and minority interest	568,586	(133,935)	434,651
Income and social contribution taxes	(22,175)	40,183	18,009
Net income/(loss) in the period	546,411	(93,752)	452,659
Income attributable to:	-	-	-
Controlling shareholders	471,998	(471,998)	-
Minority shareholders	74,413	(74,413)	-
Net income in the period	546,411	(546,411)	452,659

Conciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA Period ended September 30 th , 2022	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income	546,411	(93,752)	452,659
(+) Depreciation and amortization	404,293	(2,936)	401,358
(+)/(-) Financial expenses / (income)	448,838	591	449,429
(+) Income and social contribution taxes	22,175	(40,183)	(18,009)
EBITDA	1,421,717	(136,280)	1,285,437
EBITDA margin %	78.2%		73.1%
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	(24,158)	2,277	(21,881)
Adjusted EBITDA	1,397,559	(134,003)	1,263,556
Adjusted EBITDA margin %	76.9%		71.9%

Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended September 30 th , 2022	Aliansce Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	546,411	(93,752)	452,659
(+) Depreciation and amortization	404,293	(2,936)	401,358
(=) FFO *	950,705	(96,687)	854,017
FFO margin %	52.3%		48.6%
(+)/(-) Non-recurring expenses	(24,158)	2,277	(21,881)
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	49,690	(1,918)	47,772
(+)/(-) Non-cash taxes	(150,006)	(90,949)	(240,954)
(+)/(-) SWAP	15,198	-	15,198
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	6,492	-	6,492
(=) Adjusted FFO *	847,920	(187,277)	660,643
AFFO margin %	45.4%		36.6%

* Non-accounting indicators

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL
PERFORMANCEOPERATIONAL
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL
TRANSFORMATIONM&A &
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

GLOSSARY

Abrasce: Brazilian Association of Shopping Centers.

Adjusted EBITDA: EBITDA + pre-operational expenses +/- other non-recurring expenses/(revenues).

Adjusted FFO (Funds From Operations): Net income from controlling shareholders + depreciation + amortization + non-recurring expenses / (revenue) – straight-line rent +/- non-cash taxes – capitalized interest + SWAP effect.

Anchor Stores: Large, well-known stores (with more than 1,000 sqm of GLA) with special marketing and structural features that can attract customers, thereby ensuring permanent flows and uniform traffic in all areas of the mall.

CAGR: Compound annual growth rate.

Capex: Capital Expenditure. Estimate of the amount of funds to be spent on the development, expansion, improvement or acquisition of an asset and others.

CCI: Real Estate Credit Note.

Key Money: The amount charged to the tenant for the right to use the technical infrastructure of the real estate development.

CPC: Accounting Pronouncements Committee.

CRI: Real Estate Receivables Certificates.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Net revenue - operating costs and expenses + depreciation and amortization.

Federal Law 11.638: on December 28th, 2007, Federal Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly-held companies in the international accounting convergence process. Consequently, certain financial and operating results were subject to accounting effects due to the changes introduced by the new law.

GLA (Gross Leasable Area): Equivalent to the sum of all areas available for leasing in shopping malls, except for kiosks and sold areas.

Greenfield: development of new shopping center projects.

In-line Stores: Small stores (less than 500 sqm of GLA) with no special marketing and structural features located around the anchor stores and intended for general retailing.

Jr. Anchors: Medium-sized stores (between 500 and 1,000 sqm of GLA), which frequently have special marketing and structural features on a lesser scale, but which still attract and retain customers. They are also known as "megastores".

Management Fee: Fee charged to tenants and other partners of the mall to defray management costs.

Minimum Rent: The minimum monthly rent determined in a tenant's lease agreement.

Net delinquency: The ratio between total period billings (rent receivables, excluding cancelled invoices), and total revenue received over the same period.

NOI (Net Operating Income): Gross mall revenue (excluding revenue from services) + parking result – mall operating costs – provision for doubtful accounts.

Occupancy Cost: The cost of leasing a store as a percentage of sales: Rent (minimum + overage) + common charges + marketing fund (FPP).

Occupancy Rate: Leased area divided by total mall GLA at the end of the period in question.

Overage Rent: The rent whose calculation is based on the difference (when positive) between the value of a tenant's monthly sales and the breakeven point determined on the tenant's lease contract, multiplied by a percentage also determined on the lease contract.



GLOSSARY

Owned GLA: Refers to total GLA weighted by the Company’s ownership in each shopping mall.

PDA: Provision for doubtful accounts.

Total Sales: Sales of products and services in the period declared by the stores in each mall, including kiosk sales.

Sales/sqm: Sales in the period divided by the area that report sales. Does not include kiosk sales, given that these operations are not included in total mall GLA.

SSR (Same-Store Rent): Ratio between the rent earned in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

SSS (Same-Store Sales): Ratio between sales in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

Tenant Mix: Strategic composition of stores defined by the mall manager.

Vacancy: The mall's gross leasable area available for rent.

HIGHLIGHTS
MESSAGE FROM MANAGEMENT
MAIN INDICATORS
FINANCIAL PERFORMANCE
OPERATIONAL PERFORMANCE
ESG
PHYGITAL TRANSFORMATION
M&A & DEVELOPMENT
PORTFOLIO
ANNEX