

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	115
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	116
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	117
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	573.936.909
Preferenciais	0
Total	573.936.909
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.313.976
Preferenciais	0
Total	9.313.976

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	19.094.112	9.836.424
1.01	Ativo Circulante	706.574	2.411.763
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.633	8.429
1.01.02	Aplicações Financeiras	347.163	2.105.672
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	347.163	2.105.672
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	347.163	2.105.672
1.01.03	Contas a Receber	98.294	130.417
1.01.03.01	Clientes	46.870	61.567
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	51.424	68.850
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	51.424	68.850
1.01.06	Tributos a Recuperar	65.040	34.022
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	65.040	34.022
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.157	2.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	191.287	131.161
1.01.08.03	Outros	191.287	131.161
1.01.08.03.02	Outros	191.287	120.974
1.01.08.03.03	Ativo não circulante mantido para venda	0	10.187
1.02	Ativo Não Circulante	18.387.538	7.424.661
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	148.056	195.139
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	83.403	92.104
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	55.504
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	55.504
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	5.783	3.352
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	58.870	44.179
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	12.830	1.335
1.02.01.10.04	Instrumentos financeiros derivativos	4.265	5.927
1.02.01.10.06	Valores a receber	35.511	36.917
1.02.01.10.07	Impostos a recuperar	6.264	0
1.02.02	Investimentos	18.138.621	7.131.560
1.02.02.01	Participações Societárias	17.245.961	6.242.914
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	17.245.961	6.242.914
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	892.660	888.646
1.02.03	Imobilizado	3.301	5.904
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.301	5.904
1.02.04	Intangível	97.560	92.058
1.02.04.01	Intangíveis	97.560	92.058
1.02.04.01.02	Intangíveis	97.560	92.058

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	19.094.112	9.836.424
2.01	Passivo Circulante	166.358	783.967
2.01.02	Fornecedores	14.959	14.665
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.959	14.665
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.436	15.295
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.436	15.295
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	8.436	15.295
2.01.05	Outras Obrigações	142.963	754.007
2.01.05.02	Outros	142.963	754.007
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	37.020
2.01.05.02.04	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	100.804	581.744
2.01.05.02.06	Contas a pagar - Leasing	4.288	10.060
2.01.05.02.07	Outras obrigações	37.871	125.183
2.02	Passivo Não Circulante	4.224.726	2.246.839
2.02.02	Outras Obrigações	2.788.698	2.245.266
2.02.02.02	Outros	2.788.698	2.245.266
2.02.02.02.03	Receitas diferidas	3.170	2.466
2.02.02.02.04	Impostos e contribuições a recolher	360	360
2.02.02.02.05	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	2.699.818	2.150.587
2.02.02.02.07	Contas a pagar - Leasing	13.971	15.584
2.02.02.02.08	Outras obrigações	14.483	16.152
2.02.02.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	56.896	60.117
2.02.03	Tributos Diferidos	1.423.043	0
2.02.04	Provisões	12.985	1.573
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.985	1.573
2.02.04.01.05	Provisões para contingência	12.985	1.573
2.03	Patrimônio Líquido	14.703.028	6.805.618
2.03.01	Capital Social Realizado	14.739.010	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	678.087	808.921
2.03.02.04	Opções Outorgadas	885.982	884.078
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-135.563	-2.825
2.03.02.07	(-)Gastos com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.04	Reservas de Lucros	138.599	395.441
2.03.04.01	Reserva Legal	29.991	29.991
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	108.608	365.450
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.151.648	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	1.444.534

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	68.901	208.517	48.723	139.585
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.466	-111.623	-22.293	-65.723
3.03	Resultado Bruto	46.435	96.894	26.430	73.862
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	30.545	3.258.328	116.460	247.876
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.376	-129.942	-39.269	-115.862
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-109.313	-128.822	-51.766	-21.482
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	182.234	3.517.092	207.495	385.220
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	76.980	3.355.222	142.890	321.738
3.06	Resultado Financeiro	-92.586	-248.449	-53.670	-156.591
3.06.01	Receitas Financeiras	17.562	67.681	24.422	80.622
3.06.02	Despesas Financeiras	-110.148	-316.130	-78.092	-237.213
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.606	3.106.773	89.220	165.147
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	39.288	44.875	4.138	7.723
3.08.02	Diferido	39.288	44.875	4.138	7.723
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.682	3.151.648	93.358	172.870
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.682	3.151.648	93.358	172.870
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0481	6,403	0,3555	0,6524
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0481	6,403	0,3555	0,6524

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	23.682	3.151.648	93.358	172.870
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-624	119.075	28.883
4.02.01	Ganho em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros result	0	-624	133.954	43.762
4.02.02	Efeitos fiscais	0	0	-14.879	-14.879
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.682	3.151.024	212.433	201.753

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-93.385	-1.723
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	94.603	20.093
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	3.151.648	172.870
6.01.01.02	Aluguel Linear	5.496	3.438
6.01.01.03	Depreciação e amortização	127.134	79.520
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-3.517.092	-385.220
6.01.01.05	Remuneração com base em opções de ações	12.613	13.036
6.01.01.06	Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	311.004	208.383
6.01.01.07	Valor Justo dos instrumentos financeiros derivativos	-1.559	15.198
6.01.01.08	Provisão para perda de crédito esperada	5.663	7.440
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-44.875	-7.723
6.01.01.12	Perda / (ganho) na venda de propriedades para investimento	0	-128
6.01.01.13	Ganho por equiparação patrimonial de investimento	0	-12.530
6.01.01.14	Perda / (ganho) na venda de investimentos	0	3.725
6.01.01.15	Baixa de mais valia	908	0
6.01.01.16	Rendimentos de aplicações financeiras	-62.152	-77.916
6.01.01.17	Perda de valor recuperável de propriedades para investimento	105.187	0
6.01.01.18	Outros	628	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-157.106	-14.040
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	3.539	-3.542
6.01.02.02	Outros créditos	-71.427	-16.476
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-37.281	-8.008
6.01.02.04	Fornecedores	294	6.013
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	24.024	7.354
6.01.02.06	Outras obrigações	-75.391	-13
6.01.02.07	Receitas diferidas	-153	-572
6.01.02.08	Depósitos Judiciais	-711	1.204
6.01.03	Outros	-30.882	-7.776
6.01.03.02	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-30.882	-7.776
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	630.582	-865.314
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado	-1.480	-442
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	-9.126	-7.381
6.02.03	Redução (aumento) em investimentos	0	5.000
6.02.04	Aplicação/Resgate de títulos e valores mobiliários	1.243.433	-1.116.115
6.02.05	Aquisição de ativo intangível	-27.730	-27.305
6.02.06	Recebimento de juros sobre capital próprio e dividendos	657.279	287.307
6.02.08	Aumento de capital em controladas/coligadas	-33.370	-68.372
6.02.09	Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	0	61.994
6.02.14	Aquisições de ações br Malls	-1.198.424	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-542.993	869.352
6.03.03	Dividendos Pagos	-292.894	-101.979
6.03.04	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-5.177	-5.196
6.03.05	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-2.936	-2.173

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.09	Emissão de debêntures	612.102	1.500.000
6.03.10	Pagamento juros debêntures	-351.565	-140.465
6.03.11	Pagamento principal debêntures	-465.568	-372.332
6.03.12	Pagamento custo de estruturação debêntures	-29.569	-9.189
6.03.15	Alienação (recompra) de ações	0	5.829
6.03.17	Pagamento de juros - Leasing	-2.230	-2.317
6.03.18	Pagamento de principal - Leasing	-5.156	-2.826
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.796	2.315
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.429	3.006
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.633	5.321

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	10.901.367	-470.139	0	0	-5.448.227	4.983.001
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.058.089	338.782	395.441	0	-4.003.693	11.788.619
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-319.079	339.305	-256.842	0	-623	-237.239
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	20.226	0	0	0	20.226
5.04.06	Dividendos	0	0	-255.874	0	0	-255.874
5.04.08	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-968	0	0	-968
5.04.09	Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resul	0	0	0	0	-623	-623
5.04.10	Cancelamento de ações em tesouraria	-319.079	319.079	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.151.648	0	3.151.648
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.151.648	0	3.151.648
5.07	Saldos Finais	14.739.010	678.087	138.599	3.151.648	-4.004.316	14.703.028

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	15.267	-36.697	0	0	-21.430
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	15.267	0	0	0	15.267
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.697	0	0	-36.697
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.199	172.870	28.883	198.554
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	172.870	0	172.870
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.199	0	0	-3.199
5.05.02.06	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-3.199	0	0	-3.199
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	28.883	28.883
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.883	28.883
5.07	Saldos Finais	4.156.722	806.140	278.761	172.870	1.509.560	6.924.053

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	96.498	122.826
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	227.752	151.749
7.01.02	Outras Receitas	-125.591	-21.483
7.01.02.01	Outras despesas	-125.591	-21.483
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.663	-7.440
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.199	-29.502
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.280	-6.565
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.919	-22.937
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.299	93.324
7.04	Retenções	-127.134	-79.519
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-127.134	-79.519
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-64.835	13.805
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.584.773	465.842
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.517.092	385.220
7.06.02	Receitas Financeiras	67.681	80.622
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.519.938	479.647
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.519.938	479.647
7.08.01	Pessoal	77.658	65.123
7.08.01.01	Remuneração Direta	77.658	65.123
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-25.498	4.441
7.08.02.01	Federais	-28.078	2.065
7.08.02.02	Estaduais	2.580	2.376
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	316.130	237.213
7.08.03.01	Juros	316.130	237.213
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.151.648	172.870
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.151.648	172.870

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	27.981.219	12.285.205
1.01	Ativo Circulante	2.787.626	3.265.974
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	30.492	18.256
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.606.107	2.543.865
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.606.107	2.543.865
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	1.606.107	2.543.865
1.01.03	Contas a Receber	583.623	323.223
1.01.03.01	Clientes	582.530	322.566
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.093	657
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	1.093	657
1.01.06	Tributos a Recuperar	123.683	46.378
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	123.683	46.378
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.688	488
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	433.033	333.764
1.01.08.03	Outros	433.033	333.764
1.01.08.03.01	Ativo não circulante mantido para venda	0	27.142
1.01.08.03.02	Outros	433.033	306.622
1.02	Ativo Não Circulante	25.193.593	9.019.231
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	534.558	368.645
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	184.693	102.873
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.721	64.160
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.721	64.160
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	7.271	4.164
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	339.873	197.448
1.02.01.10.04	Outros	121.738	115.557
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	4.265	5.927
1.02.01.10.06	Depósitos Judiciais	138.740	36.702
1.02.01.10.07	Empréstimos, mútuos e outros contas a receber	24.389	7.843
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	50.741	31.419
1.02.02	Investimentos	23.694.033	8.220.045
1.02.02.01	Participações Societárias	903.368	322.138
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	903.368	322.138
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	22.790.665	7.897.907
1.02.02.02.01	Propriedades para investimentos - Shopping	22.790.665	7.897.907
1.02.03	Imobilizado	89.512	20.031
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	89.512	20.031
1.02.04	Intangível	875.490	410.510
1.02.04.01	Intangíveis	490.890	203.013
1.02.04.01.02	Intangíveis	490.890	203.013
1.02.04.02	Goodwill	384.600	207.497

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	27.981.219	12.285.205
2.01	Passivo Circulante	1.761.725	1.015.789
2.01.02	Fornecedores	60.169	36.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	60.169	36.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	78.183	70.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	78.183	70.789
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	30.488	19.521
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	47.695	51.268
2.01.05	Outras Obrigações	1.623.373	908.470
2.01.05.02	Outros	1.623.373	908.470
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	9.001	43.034
2.01.05.02.04	Obrigações a pagar por aquisição de empresa	414.027	0
2.01.05.02.05	Empréstimos e financiamentos	1.021.047	666.670
2.01.05.02.06	Receitas diferidas	12.958	5.585
2.01.05.02.07	Contas a pagar - Leasing	21.644	10.104
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	144.696	183.077
2.02	Passivo Não Circulante	10.372.844	3.392.385
2.02.02	Outras Obrigações	5.062.386	2.517.085
2.02.02.02	Outros	5.062.386	2.517.085
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	35.155	8.401
2.02.02.02.06	Impostos e contribuições a recolher	19.481	7.937
2.02.02.02.07	Empréstimos e financiamentos	4.717.133	2.389.097
2.02.02.02.08	Contas a pagar - Leasing	157.632	23.361
2.02.02.02.09	Outras obrigações	24.089	28.172
2.02.02.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	56.896	60.117
2.02.02.02.11	Obrigações a pagar por aquisição de empresa	52.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	5.200.834	866.254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.200.834	866.254
2.02.04	Provisões	109.624	9.046
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	109.624	9.046
2.02.04.01.05	Provisões para contingência	109.624	9.046
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	15.846.650	7.877.031
2.03.01	Capital Social Realizado	14.739.010	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	813.650	811.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	885.982	884.078
2.03.02.07	Gasto com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.04	Reservas de Lucros	3.036	392.616
2.03.04.01	Reserva Legal	29.991	29.991
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	108.608	365.450
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-135.563	-2.825
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.151.648	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	1.444.534
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.143.622	1.071.413

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	653.037	1.924.631	273.045	798.872
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-187.619	-627.161	-79.323	-235.952
3.03	Resultado Bruto	465.418	1.297.470	193.722	562.920
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-247.780	3.932.654	-32.776	-150.208
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-154.346	-442.401	-52.505	-153.352
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	4.305.581	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-113.369	0	-19.505	-48.728
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.935	69.474	39.234	51.872
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	217.638	5.230.124	160.946	412.712
3.06	Resultado Financeiro	-155.730	-395.197	-50.747	-154.743
3.06.01	Receitas Financeiras	67.407	254.433	38.889	115.802
3.06.02	Despesas Financeiras	-223.137	-649.630	-89.636	-270.545
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	61.908	4.834.927	110.199	257.969
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.262	-1.604.763	-1.761	-42.486
3.08.01	Corrente	-47.247	-166.239	-30.481	-83.895
3.08.02	Diferido	36.985	-1.438.524	28.720	41.409
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	51.646	3.230.164	108.438	215.483
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	51.646	3.230.164	108.438	215.483
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.682	3.151.648	93.358	172.870
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27.964	78.516	15.080	42.613
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0481	6,403	0,3555	0,6524
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0481	6,403	0,3555	0,6524

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	51.646	3.230.164	108.438	215.483
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-624	119.075	28.883
4.02.01	Ganho não realizado em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros result	0	-624	133.954	43.762
4.02.02	Efeitos fiscais	0	0	-14.879	-14.879
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	51.646	3.229.540	227.513	244.366
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.682	3.151.024	212.433	201.753
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27.964	78.516	15.080	42.613

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	927.697	467.101
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.250.669	494.797
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	3.230.164	215.483
6.01.01.02	Aluguel linear	22.566	25.624
6.01.01.03	Depreciação e amortização	514.775	150.522
6.01.01.04	Resultado de equivalencia patrimonial	-69.474	-51.872
6.01.01.05	Remuneração com base em ações	12.613	13.036
6.01.01.06	Juros e variação monetária sobre operações financeiras	617.187	230.541
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-29.182	15.198
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.438.521	-41.409
6.01.01.09	Provisão para perda de crédito esperada	45.459	22.082
6.01.01.12	Perda de valor recuperável de propriedades para investimentos	105.187	20.214
6.01.01.14	Outros	-4.673	1.472
6.01.01.15	Perda / (ganho) na venda de investimentos	-19.898	-35.886
6.01.01.16	Perda / (ganho) na venda de propriedade de investimentos	31.527	-12.530
6.01.01.17	Ganho por compra vantajosa	-4.479.580	0
6.01.01.18	Perda / (ganho) na venda de propriedades para investimento	0	45.983
6.01.01.19	Rendimentos de aplicações financeiras	-164.523	-103.661
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.465	72.496
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	99.132	26.980
6.01.02.02	Outros créditos	-96.356	-58.243
6.01.02.03	Impostos a recuperar	22.336	7.937
6.01.02.04	Fornecedores	-42.736	12.860
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	229.413	95.237
6.01.02.06	Receitas diferidas	-36	-1.016
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-5.304	1.925
6.01.02.10	Outras obrigações	-202.984	-13.184
6.01.03	Outros	-326.437	-100.192
6.01.03.02	Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-205.002	-56.353
6.01.03.03	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-121.435	-43.839
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	259.790	-1.208.961
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado	-9.688	-492
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento	-157.112	-137.789
6.02.03	Aplicação/Resgate de aplicações financeiras	1.561.584	-1.232.822
6.02.05	Aquisições de intangíveis	-68.645	-60.354
6.02.06	Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos	58.380	24.943
6.02.07	Aumento de capital em controladas/coligadas	0	-7.000
6.02.08	Recebimento pela venda de investimentos	66.637	185.000
6.02.09	Redução (aumento) em investimentos	0	5.000
6.02.10	Aumento de capital de não controladores	0	14.553
6.02.15	Caixa proveniente de empresa adquirida combinação de negócios	28.958	0
6.02.16	Aquisições de ações br Malls	-1.220.324	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.175.251	745.950
6.03.01	Pagamento de obrigação por aquisição de empresa	-16.716	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.02	Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	15.201	0
6.03.04	Dividendos pagos	-292.894	-101.979
6.03.05	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-182.606	-30.570
6.03.06	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-264.738	-50.928
6.03.10	Emissão de debêntures	612.102	1.500.000
6.03.11	Pagamento juros debêntures	-423.626	-140.465
6.03.12	Pagamento principal debêntures	-472.843	-372.332
6.03.13	Pagamento custo de estruturação debêntures	-29.569	-9.189
6.03.16	Alienação (recompra) de ações	0	5.829
6.03.17	Pagamento de principal - Leasing	-26.066	-3.944
6.03.18	Pagamento de Juros - Leasing	-2.665	-2.974
6.03.19	Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-90.831	-47.498
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.236	4.090
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.256	14.862
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.492	18.952

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618	1.071.413	7.877.031
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	10.901.367	-470.139	0	0	-5.448.227	4.983.001	139.616	5.122.617
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.058.089	338.782	395.441	0	-4.003.693	11.788.619	1.211.029	12.999.648
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-319.079	339.305	-256.842	0	-623	-237.239	-145.924	-383.163
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	20.226	0	0	0	20.226	0	20.226
5.04.06	Dividendos	0	0	-255.874	0	0	-255.874	-93.818	-349.692
5.04.08	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-968	0	0	-968	968	0
5.04.09	Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resul	0	0	0	0	-623	-623	0	-623
5.04.10	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-53.074	-53.074
5.04.11	Cancelamento de ações em tesouraria	-319.079	319.079	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.151.648	0	3.151.648	78.517	3.230.165
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.151.648	0	3.151.648	78.517	3.230.165
5.07	Saldos Finais	14.739.010	678.087	138.599	3.151.648	-4.004.316	14.703.028	1.143.622	15.846.650

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929	1.063.057	7.809.986
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929	1.063.057	7.809.986
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	15.267	-36.697	0	0	-21.430	-51.458	-72.888
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	15.267	0	0	0	15.267	0	15.267
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.697	0	0	-36.697	-51.458	-88.155
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.199	172.870	28.883	198.554	60.365	258.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	172.870	0	172.870	42.613	215.483
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.199	0	28.883	25.684	17.752	43.436
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.883	28.883	0	28.883
5.05.02.06	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-3.199	0	0	-3.199	3.199	0
5.05.02.07	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	14.553	14.553
5.07	Saldos Finais	4.156.722	806.140	278.761	172.870	1.509.560	6.924.053	1.071.964	7.996.017

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

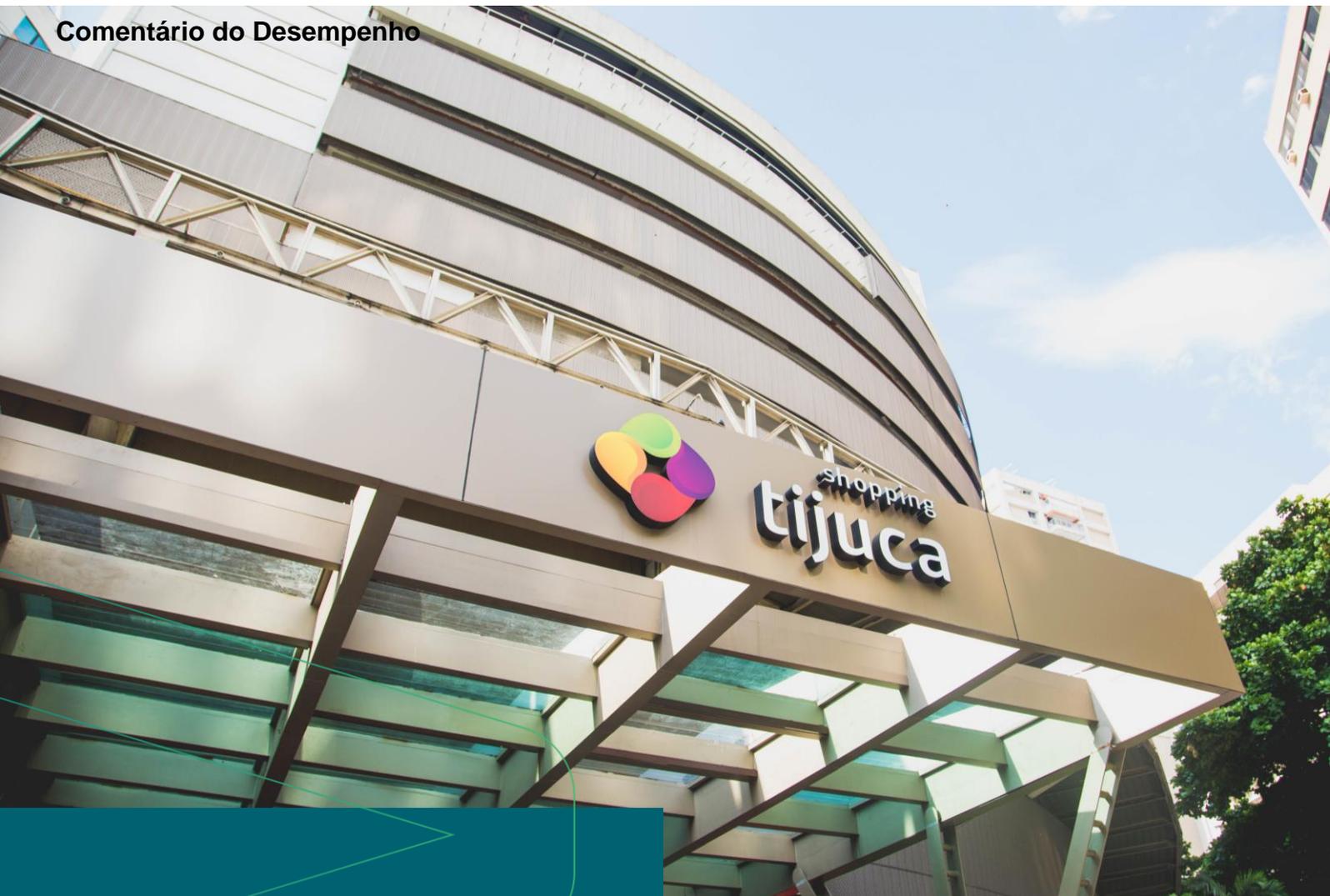
Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	-2.597.450	800.253
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.066.257	850.658
7.01.02	Outras Receitas	-4.618.248	-22.082
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-45.459	-28.323
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	8.649.736	-141.736
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-186.097	-109.792
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	8.835.833	-31.944
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.052.286	658.517
7.04	Retenções	-514.775	-139.578
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-514.775	-139.578
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.537.511	518.939
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	323.907	167.674
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	69.474	51.872
7.06.02	Receitas Financeiras	254.433	115.802
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.861.418	686.613
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.861.418	686.613
7.08.01	Pessoal	234.266	73.732
7.08.01.01	Remuneração Direta	234.266	73.732
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.747.356	126.853
7.08.02.01	Federais	1.717.905	116.501
7.08.02.02	Estaduais	29.451	10.352
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	649.632	270.545
7.08.03.01	Juros	649.632	270.545
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.230.164	215.483
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.151.648	172.870
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	78.516	42.613

Comentário do Desempenho

**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
3T23**

ALLOS

Comentário do Desempenho



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

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho

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	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%
<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/m ² @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 (m ²)	2.076.585	2.247.631	-7,6%
ABL Própria Final (m ²)	1.391.184	1.541.694	-9,8%

Comentário do Desempenho

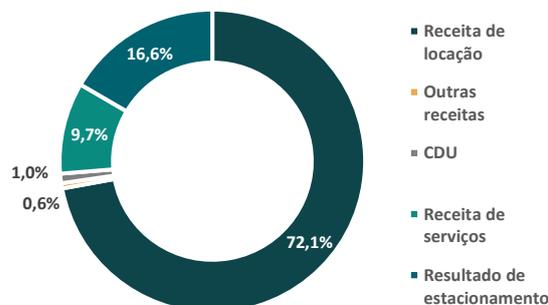
DESEMPENHO FINANCEIRO

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.

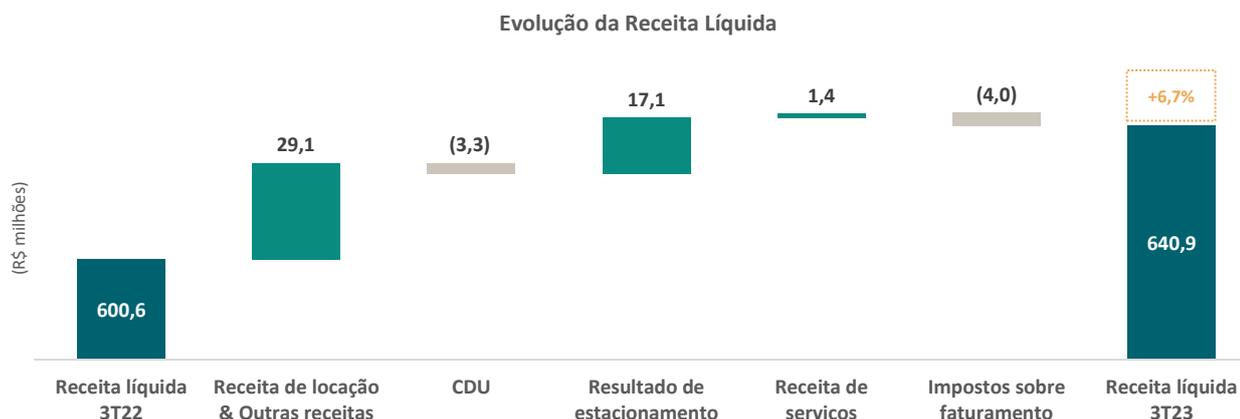
Receitas por Natureza	3T23	3T22	3T23 / 3T22 Δ%	3T22 Proforma	3T23 / 3T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	496.392	487.205	1,9%	469.606	5,7%
CDU	6.971	9.401	-25,9%	10.240	-31,9%
Resultado de estacionamento	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

Comentário do Desempenho



RECEITA DE LOCAÇÃO

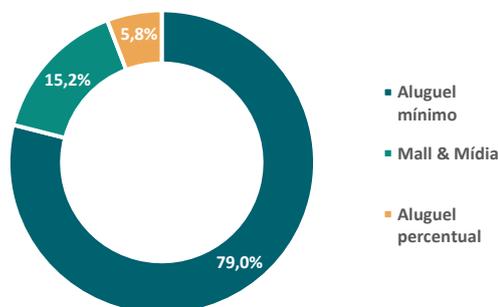
No 3T23, a receita de locação foi de R\$496,4 milhões, um crescimento de 5,7% comparado ao 3T22. O aumento pode ser explicado, majoritariamente, pelos efeitos da qualificação de mix e por forte performance de Mall & Mídia.

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.

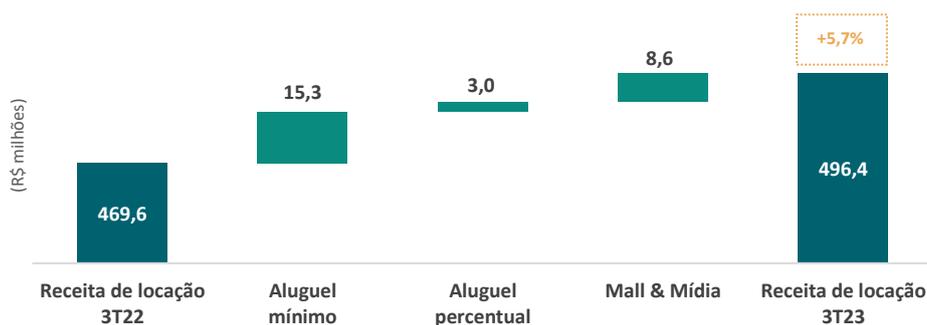
A linha de Mall & Mídia expandiu 12,8%, no 3T23 versus 3T22. A performance de Mídia se destacou, expandindo 17,2%, comparada ao mesmo período em 2022.

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.

Composição da Receita de Locação



Evolução da Receita de Locação



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.

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho

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)

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho

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

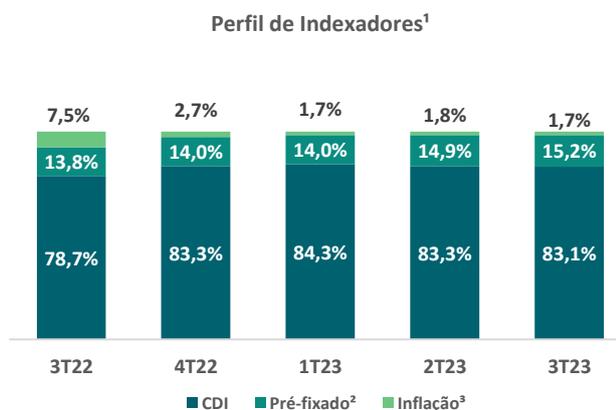
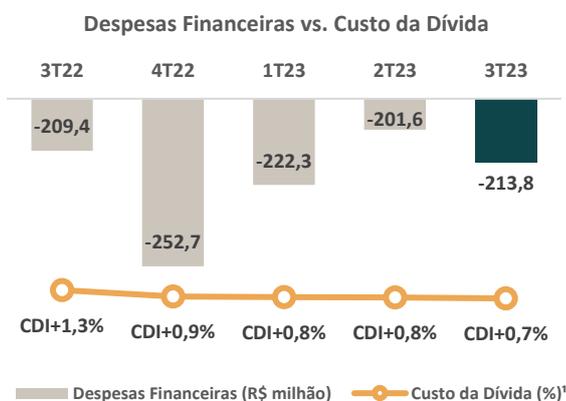
ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

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.

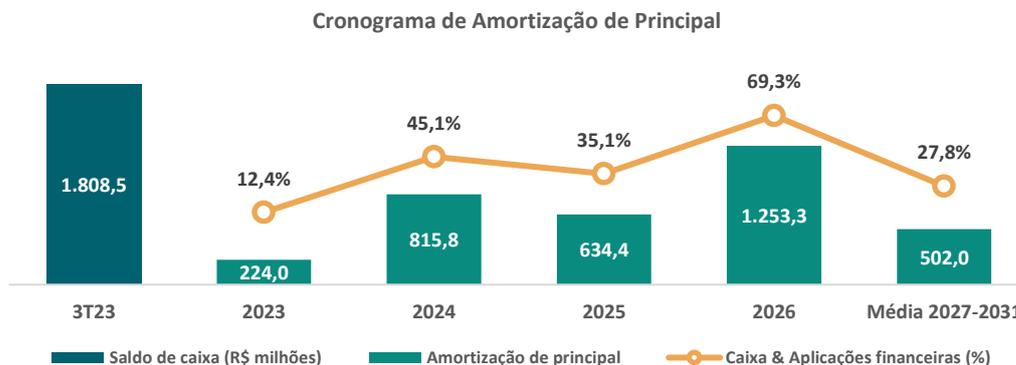


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

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

Comentário do Desempenho

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.



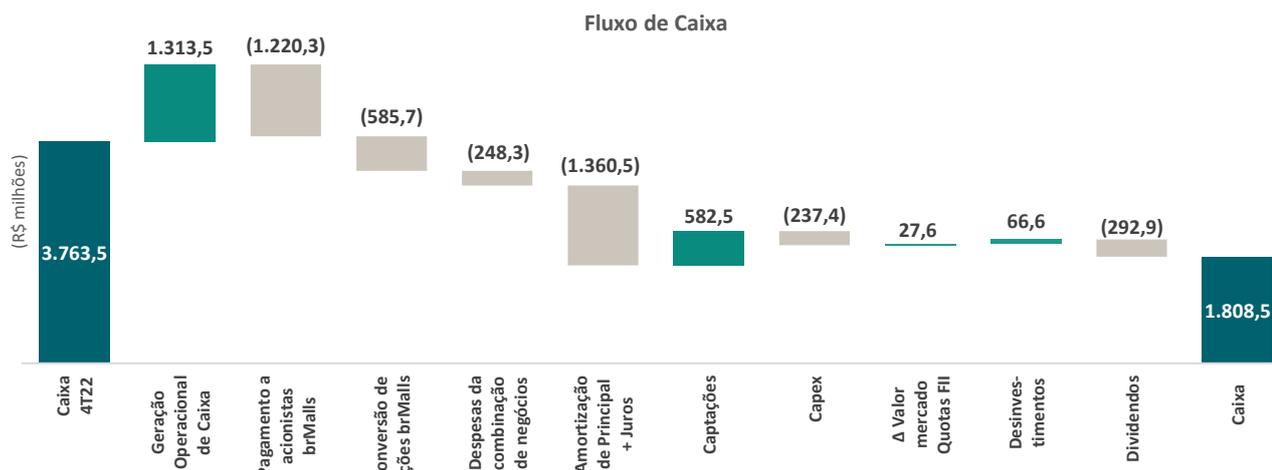
CAPEX

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 digitais.

Capex Realizado	3T23	9M23
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		
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.



Comentário do Desempenho

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.



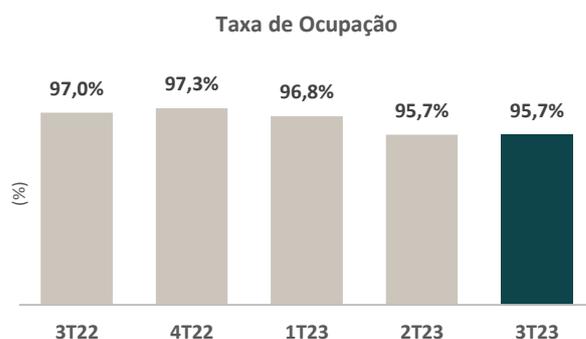
No 3T23, os destaques de performance de vendas foram: Shopping Tamboré (+15,5%), Boulevard Shopping Bauru (+15,0%), Shopping Del Rey (+14,0%), Shopping Estação (+13,3%) e Shopping Estação BH (+12,2%).

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%

Comentário do Desempenho

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

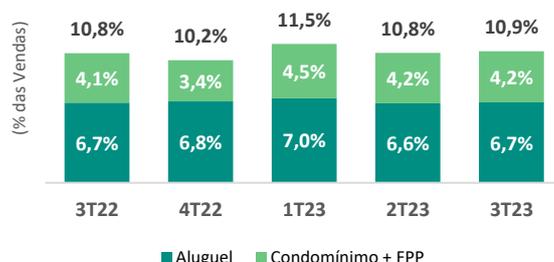
ANEXOS

Comentário do Desempenho

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.

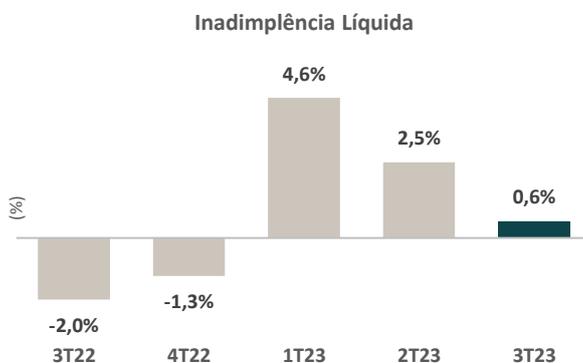
Composição do Custo de Ocupação



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.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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

Comentário do Desempenho

TRANSFORMAÇÃO FIGITAL

PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

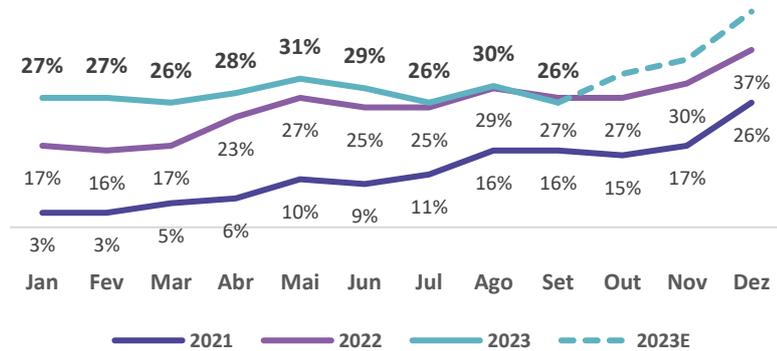
Engajamento dos consumidores

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO FIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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 Metrôpole	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 Villaggio 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

MESSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
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

Comentário do Desempenho

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, Aliance 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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
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%
Varição 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%

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	Aliance Sonae Consolidado		Ajustes		Aliance Sonae Consolidado Gerencial	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
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	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Fornecedores	60.169	36.530	2.306	42.350	62.476	78.880
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs 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/CRIs 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	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
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

Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil 30/09/2023	Ajustes 30/09/2023	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial 30/09/2023
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	3.230.164	(76.517)	3.153.647
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes 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)
Recuperação de ações	-	-	-
Recuperação 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

Comentário do Desempenho

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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	2.066.256	(57.814)	2.008.442
Impostos e contribuições e outras deduções	(141.625)	3.557	(138.068)
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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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 ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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 ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Comentário do Desempenho

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

M&A E DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		2.633	8.429	30.492	18.256
Aplicações financeiras	7	347.163	2.105.672	1.606.107	2.543.865
Contas a receber	8	46.870	61.567	582.530	322.566
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	10	51.424	68.850	1.093	657
Impostos a recuperar	9	65.040	34.022	123.683	46.378
Despesas antecipadas		2.157	2.062	10.688	488
Outros	8.2	191.287	120.974	433.033	306.622
		706.574	2.401.576	2.787.626	3.238.832
Ativo não circulante mantido para venda	11	-	10.187	-	27.142
		-	10.187	-	27.142
Não circulante					
Aplicações financeiras	7	83.403	92.104	184.693	102.873
Impostos diferidos	16	-	55.504	2.721	64.160
Impostos a recuperar	9	6.264	-	50.741	31.419
Depósitos judiciais	14	12.830	1.335	138.740	36.702
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber		-	-	24.389	7.843
Instrumentos financeiros derivativos		4.265	5.927	4.265	5.927
Despesas antecipadas		5.783	3.352	7.271	4.164
Outros	8.2	35.511	36.917	121.738	115.557
Investimentos	10	17.245.961	6.242.914	903.368	322.138
Propriedades para investimento	11	892.660	888.646	22.790.665	7.897.907
Imobilizado		3.301	5.904	89.512	20.031
Intangível	12	97.560	92.058	875.490	410.510
		18.387.538	7.424.661	25.193.593	9.019.231
Total do ativo		19.094.112	9.836.424	27.981.219	12.285.205

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		14.959	14.665	60.169	36.530
Empréstimos e financiamentos	13	100.804	581.744	1.021.047	666.670
Impostos e contribuições a recolher	9	8.436	15.295	78.183	70.789
Dividendos a pagar		-	37.020	9.001	43.034
Receitas diferidas		926	1.783	12.958	5.585
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	15	-	-	414.027	-
Contas a pagar de arrendamento		4.288	10.060	21.644	10.104
Outras obrigações	15.1	36.945	123.400	144.696	183.077
		166.358	783.967	1.761.725	1.015.789
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	2.699.818	2.150.587	4.717.133	2.389.097
Impostos e contribuições a recolher	9	360	360	19.481	7.937
Receitas diferidas		3.170	2.466	35.155	8.401
Impostos diferidos	16	1.423.043	-	5.200.834	866.254
Instrumentos financeiros derivativos		56.896	60.117	56.896	60.117
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	15	-	-	52.000	-
Contas a pagar de arrendamento		13.971	15.584	157.632	23.361
Provisão para contingências	14	12.985	1.573	109.624	9.046
Outras obrigações	15.1	14.483	16.152	24.089	28.172
		4.224.726	2.246.839	10.372.844	3.392.385
Patrimônio líquido	17				
Capital social		14.739.010	4.156.722	14.739.010	4.156.722
Gastos com emissões de ações		(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria		(135.563)	(2.825)	(135.563)	(2.825)
Reservas de capital		885.982	884.078	885.982	884.078
Reservas de lucros		138.599	395.441	138.599	395.441
Lucros acumulados		3.151.648	-	3.151.648	-
Ajustes de avaliação patrimonial		(4.004.316)	1.444.534	(4.004.316)	1.444.534
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		14.703.028	6.805.618	14.703.028	6.805.618
Participação de não controladores	17	-	-	1.143.622	1.071.413
Total do patrimônio líquido		14.703.028	6.805.618	15.846.650	7.877.031
Total do passivo e do patrimônio líquido		19.094.112	9.836.424	27.981.219	12.285.205

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Demonstrações dos resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

	Nota	Controladora			
		Período de três meses findos em 30 de setembro de		Período de nove meses findos em 30 de setembro de	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguel e serviços	18	68.901	48.723	208.517	139.585
Custo de aluguéis e serviços	19	(22.466)	(22.293)	(111.623)	(65.723)
Lucro bruto		46.435	26.430	96.894	73.862
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	20	(42.376)	(39.269)	(129.942)	(115.862)
Resultado da equivalência patrimonial	10	182.234	207.495	3.517.092	385.220
Outras receitas (despesas), líquidas	22	(109.313)	(51.766)	(128.822)	(21.482)
		30.545	116.460	3.258.328	247.876
Resultado financeiro	21				
Despesas financeiras		(110.148)	(78.092)	(316.130)	(237.213)
Receitas financeiras		17.562	24.422	67.681	80.622
		(92.586)	(53.670)	(248.449)	(156.591)
Lucro antes dos impostos e contribuições		(15.606)	89.220	3.106.773	165.147
Imposto de renda e contribuição social	16	39.288	4.138	44.875	7.723
Lucro líquido do período		23.682	93.358	3.151.648	172.870
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		23.682	93.358	3.151.648	172.870
Resultado por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)					
Resultado por ação – básico					
De operações continuadas	17	0,0481	0,3555	6,4030	0,6524
		0,0481	0,3555	6,4030	0,6524
Resultado por ação – diluído					
De operações continuadas	17	0,0481	0,3555	6,4030	0,6524
		0,0481	0,3555	6,4030	0,6524

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Demonstrações dos resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

	Nota	Consolidado			
		Período de três meses findos em		Período de nove meses findos em	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguel e serviços	18	653.037	273.045	1.924.631	798.872
Custo de aluguéis e serviços	19	(187.619)	(79.323)	(627.161)	(235.952)
Lucro bruto		465.418	193.722	1.297.470	562.920
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	20	(154.346)	(52.505)	(442.401)	(153.352)
Resultado da equivalência patrimonial	10	19.935	39.234	69.474	51.872
Outras receitas (despesas), líquidas	22	(113.369)	(19.505)	4.305.581	(48.728)
		(247.780)	(32.776)	3.932.654	(150.208)
Resultado financeiro	21				
Despesas financeiras		(223.137)	(89.636)	(649.630)	(270.545)
Receitas financeiras		67.407	38.889	254.433	115.802
		(155.730)	(50.747)	(395.197)	(154.743)
Lucro antes dos impostos e contribuições		61.908	110.199	4.834.927	257.969
Imposto de renda e contribuição social	16	(10.262)	(1.761)	(1.604.763)	(42.486)
Lucro líquido do período		51.646	108.438	3.230.164	215.483
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores		23.682	93.358	3.151.648	172.870
Participação de não controladores		27.964	15.080	78.516	42.613

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	Período de três meses findos em		Período de nove meses findos em		Período de três meses findos em		Período de nove meses findos em	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do período	23.682	93.358	3.151.648	172.870	51.646	108.438	3.230.164	215.483
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	-	133.954	(624)	43.762	-	133.954	(624)	43.762
Efeitos fiscais	-	(14.879)	-	(14.879)	-	(14.879)	-	(14.879)
Resultado abrangente total	23.682	212.433	3.151.024	201.753	51.646	227.513	3.229.540	244.366
Atribuível a								
Acionistas controladores	23.682	212.433	3.151.024	201.753	23.682	212.433	3.151.024	201.753
Acionistas não controladores	-	-	-	-	27.964	15.080	78.516	42.613

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.
(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais)

	Capital social	Gasto com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva de lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
					Reserva legal	Retenção de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.156.722	(72.332)	(19.123)	882.328	22.197	296.460	1.480.677	-	6.746.929	1.063.057	7.809.986
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	172.870	172.870	42.613	215.483
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	16.298	(1.031)	-	-	-	-	15.267	-	15.267
Dividendos complementares ao mínimo distribuídos à reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	(36.697)	-	-	(36.697)	-	(36.697)
Dividendos declarados aos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.458)	(51.458)
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	28.883	-	28.883	-	28.883
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	-	-	-	-	-	(3.199)	-	-	(3.199)	3.199	-
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.553	14.553
Saldos em 30 de setembro de 2022	4.156.722	(72.332)	(2.825)	881.297	22.197	256.564	1.509.560	172.870	6.924.053	1.071.964	7.996.017
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.156.722	(72.332)	(2.825)	884.078	29.991	365.450	1.444.534	-	6.805.618	1.071.413	7.877.031
Impactos da combinação de negócios Br Malls:											
Aumento de capital (Nota 4.1 e 17)	10.901.367	-	-	-	-	-	-	-	10.901.367	-	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado (Nota 4.1 e 17)	-	-	-	-	-	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - FIA Regatas (Notas 4.1)	-	-	(470.139)	-	-	-	-	-	(470.139)	-	(470.139)
Alocação de participação de não controladores da Br Malls (Nota 4.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.616	139.616
	10.901.367	-	(470.139)	-	-	-	(5.448.227)	-	4.983.001	139.616	5.122.617
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	3.151.648	3.151.648	78.516	3.230.164
Cancelamento de ações em tesouraria (Nota 17)	(319.079)	-	319.079	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações	-	-	18.322	1.904	-	-	-	-	20.226	-	20.226
Dividendos complementares ao mínimo distribuídos à reserva de retenção de lucros (Nota 17)	-	-	-	-	-	(255.874)	-	-	(255.874)	-	(255.874)
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93.817)	(93.817)
Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(623)	-	(623)	-	(623)
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	-	-	-	-	-	(968)	-	-	(968)	968	-
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (Nota 4.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.074)	(53.074)
Saldos em 30 de setembro de 2023	14.739.010	(72.332)	(135.563)	885.982	29.991	108.608	(4.004.316)	3.151.648	14.703.028	1.143.622	15.846.650

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades operacionais				
Lucro líquido do período	3.151.648	172.870	3.230.164	215.483
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de				
Aluguel linear	5.496	3.438	22.566	25.624
Depreciação e amortização	127.134	79.520	514.775	150.522
Resultado de equivalência patrimonial	(3.517.092)	(385.220)	(69.474)	(51.872)
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	5.663	7.440	45.459	22.082
Remuneração com base em ações	12.613	13.036	12.613	13.036
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	311.004	208.383	617.187	230.541
Perda de valor recuperável de propriedades para investimento	105.187	-	105.187	20.214
Valor justo dos instrumentos financeiros	(1.559)	15.198	(29.182)	15.198
Perda (ganho) na venda de propriedade de investimentos	-	(12.530)	31.527	(12.530)
Perda (ganho) na venda de investimentos	-	3.725	(19.898)	(35.886)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(44.875)	(7.723)	1.438.521	(41.409)
Rendimentos de aplicações financeiras	(62.152)	(77.916)	(164.523)	(103.661)
Baixa de mais valia	908	-	-	-
Ganho por compra vantajosa	-	-	(4.479.580)	-
Perda / (ganho) na venda de propriedades para investimento	-	(128)	-	45.983
Outros	628	-	(4.673)	1.472
	94.603	20.093	1.250.669	494.797
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	3.539	(3.542)	99.132	26.980
Outros	(71.427)	(16.476)	(96.356)	(58.243)
Depósitos judiciais	(711)	1.204	(5.304)	1.925
Impostos a recuperar	(37.281)	(8.008)	22.336	7.937
	(105.880)	(26.822)	19.808	(21.401)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	294	6.013	(42.736)	12.860
Impostos e contribuições a recolher	24.024	7.354	229.413	95.237
Outras obrigações	(75.391)	(13)	(202.984)	(13.184)
Receitas diferidas	(153)	(572)	(36)	(1.016)
	(51.226)	12.782	(16.343)	93.897
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-	-	(205.002)	(56.353)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(30.882)	(7.776)	(121.435)	(43.839)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(93.385)	(1.723)	927.697	467.101

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado	(1.480)	(442)	(9.688)	(492)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(9.126)	(7.381)	(157.112)	(137.789)
Recebimento pela venda de propriedade para investimento	-	-	66.637	185.000
Recebimento pela venda de investimentos	-	5000	-	5.000
Aumento de capital em controladas/coligadas	(33.370)	(68.372)	-	(7.000)
Aumento de capital de não controladores	-	-	-	14.553
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.243.433	(1.116.115)	1.561.584	(1.232.822)
Aquisição de ativo intangível	(27.730)	(27.305)	(68.645)	(60.354)
Aquisições de ações br Malls	(1.198.424)	-	(1.220.324)	-
Caixa proveniente de empresa adquirida combinação de negócios (vide Nota 4.1)	-	-	28.958	-
Redução de capital em controladas/coligadas	-	61.994	-	-
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	657.279	287.307	58.380	24.943
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	630.582	(865.314)	259.790	(1.208.961)
Atividades de financiamento				
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	-	-	15.201	-
Pagamento de obrigação por aquisição de empresa	-	-	(16.716)	-
Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(5.177)	(5.196)	(182.606)	(30.570)
Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(2.936)	(2.173)	(264.738)	(50.928)
Pagamento de juros de debêntures	(351.565)	(140.465)	(423.626)	(140.465)
Pagamento de principal de debêntures	(465.568)	(372.332)	(472.843)	(372.332)
Emissão de debêntures	612.102	1.500.000	612.102	1.500.000
Pagamento de custo de estruturação de empréstimos, debêntures e financiamentos	(29.569)	(9.189)	(29.569)	(9.189)
Pagamento de juros - Leasing (direito de uso)	(2.230)	(2.317)	(2.665)	(2.974)
Pagamento de principal - Leasing (direito de uso)	(5.156)	(2.826)	(26.066)	(3.944)
Alienação de ações	-	5.829	-	5.829
Dividendos pagos aos acionistas	(292.894)	(101.979)	(292.894)	(101.979)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(90.831)	(47.498)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	(542.993)	869.352	(1.175.251)	745.950
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	(5.796)	2.315	12.236	4.090
Saldo de caixa e equivalente no final do período	2.633	5.321	30.492	18.952
Saldo de caixa e equivalente no início do período	8.429	3.006	18.256	14.862
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalente de caixa	(5.796)	2.315	12.236	4.090

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	227.752	151.749	2.066.257	850.658
Provisão para perda de crédito esperada	(5.663)	(7.440)	(45.459)	(22.082)
Outras receitas	(125.591)	(21.483)	(4.618.248)	(28.323)
	96.498	122.826	(2.597.450)	800.253
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	(8.280)	(6.565)	(186.097)	(109.792)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(25.919)	(22.937)	8.835.833	(31.944)
	62.299	93.324	6.052.286	658.517
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia				
Retenções				
Depreciação e amortização	(127.134)	(79.519)	(514.775)	(139.578)
	(64.835)	13.805	5.537.511	518.939
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia				
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	3.517.092	385.220	69.474	51.872
Receitas financeiras	67.681	80.622	254.433	115.802
	3.584.773	465.842	323.907	167.674
Valor adicionado total distribuído	3.519.938	479.647	5.861.418	686.613
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	77.658	65.123	234.266	73.732
Tributos	(25.498)	4.441	1.747.356	126.853
Federais	(28.078)	2.065	1.717.905	116.501
Municipais	2.580	2.376	29.451	10.352
Financiadores	316.130	237.213	649.632	270.545
Juros e outras despesas financeiras	316.130	237.213	649.632	270.545
Remuneração de capitais próprios	3.151.648	172.870	3.230.164	215.483
Lucros retidos	3.151.648	172.870	3.151.648	172.870
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	78.516	42.613
	3.519.938	479.647	5.861.418	686.613

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. Contexto operacional

A ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A, "Grupo ALLOS" ou "Companhia"), domiciliada na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, Leblon, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, possui grupo de Acionistas de Referência, formado por Canada Pension Plan Investment Board ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), RFR Empreendimentos e Participações S.A. ("RFR"), Fundo de Investimentos em Participações Bali Multiestratégia ("FIP Bali" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos, RFR e FIP Bali, "Rique") e Sierra Brazil 1 S.À R.L ("SB 1") e Cura Brazil S.À R.L ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 30 de setembro de 2023, ações representativas de 27,7% do capital social total e votante, vinculado a Acordo de Acionistas celebrado em 06 de junho de 2019 e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022 e em 05 de março de 2023.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

A Companhia, suas controladas e joint ventures possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a Br Malls Participações S.A. ("Br Malls"), por meio da aquisição da totalidade de suas ações. O detalhamento dessa transação está descrito na Nota 4.1.

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

A autorização para emissão destas informações trimestrais individuais e consolidadas foi dada pela Diretoria da Companhia em 13 de novembro de 2023.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e condizentes com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Estas informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

2.2. Base de preparação e mensuração

As políticas contábeis relevantes adotadas pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e julgamentos contábeis críticos adotados pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023, exceto pelas estimativas e julgamentos contábeis associados à combinação de negócios com a Br Malls, as quais estão divulgadas na Nota 4.1 a seguir.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.

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

Assim como a Companhia, a Br Malls e suas controladas atuam na exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares. A aquisição viabilizará às companhias combinadas a transformação dos setores de varejo e shopping centers, permitindo investimentos mais robustos para manter seus ativos atualizados e o desenvolvimento da estratégia de negócios no ambiente "digital" (modelo de compra que mistura internet com loja física), baseada na combinação dos talentos de ambas as companhias e na complementariedade e qualidade do portfólio combinado.

A combinação de seus negócios foi aprovada em 8 de junho de 2022 pelos acionistas da Br Malls e da Companhia, em suas respectivas assembleias gerais extraordinárias, nos termos do "Protocolo e Justificação de Incorporação das Ações de Emissão da Br Malls pela Dolunay, seguida da Incorporação da Dolunay pela Companhia" ("Protocolo e Justificação"), celebrado em 29 de abril de 2022.

Em 17 de novembro 2022, a referida transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e, em 19 de dezembro de 2022, os conselhos de administração de ambas as companhias firmaram as condições de fechamento da transação, confirmando os termos previamente estabelecidos no protocolo de justificação, conforme reproduzido a seguir:

- (i) Confirmaram a verificação de todas as condições suspensivas para a consumação da Operação, conforme previstas no Protocolo e Justificação;
- (ii) Confirmaram a data de 6 de janeiro de 2023 como a data da consumação da Operação, data de referência para definição dos acionistas da Br Malls que receberam as ações de emissão da Companhia;

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

- (iii) Atestaram o pagamento à vista do valor do resgate por ação, em moeda corrente nacional, em parcela única, para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Br Malls. O valor do resgate por ação equivale a R\$1,6289, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação e a correção pro rata die pela variação projetada do CDI até o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação; e
- (iv) Atestaram a quantidade final de Ações em 0,3985 ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação ordinária de emissão da Br Malls, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação.

Assim, a transação foi concretizada pela (i) a incorporação da totalidade das ações de emissão da Br Malls, por sociedade controlada da Companhia, com a emissão de ações preferenciais, de classes A e B, sendo as ações preferenciais classe B imediatamente resgatáveis, e (ii) a subsequente incorporação de tal controlada pela Companhia, de modo que, ao final, os acionistas de Br Malls receberam uma parcela em dinheiro e uma parcela em ações de emissão de Companhia, migrando, assim, para a base acionária de Companhia, que passou a deter o controle e participação integral na Br Malls na data da aquisição, 6 de janeiro de 2023.

a) Determinação do controle

Considerando a relação de substituição de ações acordada de 0,3985 ação ordinária de emissão da Companhia por cada ação ordinária de emissão da Br Malls, os acionistas vendedores da Br Malls passaram a deter, em conjunto, 55,2% do capital social total e votante da companhia combinada, enquanto os acionistas da Companhia passaram a deter, em conjunto, 44,8% do capital social total e votante da companhia combinada.

Adicionalmente, em 19 de dezembro de 2022, em Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Companhia, e em Reunião do Conselho de Administração, foram eleitos os novos membros do conselho de administração e da diretoria executiva da nova Companhia criada a partir de 6 de janeiro de 2023, sendo que a maioria do Conselho e Diretoria contemplam conselheiros e diretores eleitos pelos acionistas da Companhia antes da consumação da combinação.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

a) Determinação do controle--Continuação

A transação está sendo apresentada como uma combinação de negócios em estágios considerando o método de aquisição. Em que pese os acionistas vendedores da Br Malls tenham passado a deter, em conjunto, a maioria do capital votante da Companhia após a consumação da combinação, considerando-se a avaliação de outros aspectos da transação, incluindo o manutenção do grupo de controle de acionistas da Companhia, a composição dos órgãos de governança e diretoria, pagamento de parcela em dinheiro e o próprio fato da transação ter sido iniciada pela Companhia, a Administração concluiu que a Companhia é a adquirente legal e contábil nessa transação.

b) Determinação da contraprestação paga

O valor justo da contraprestação paga compreende:

Ações da Companhia emitidas para acionistas vendedores (i)	4.983.000
Contraprestação em dinheiro paga aos acionistas vendedores (ii)	1.220.324
Valor justo da contraprestação transferida aos acionistas vendedores	6.203.324
Valor justo da participação previamente detida na Br Malls (iii)	585.137
Valor justo da contraprestação total	6.788.461

(i) A Companhia emitiu aos acionistas da Br Malls 326.339.911 novas ações ordinárias, representativas de 55,2% do capital social da companhia combinada, assumindo, dessa forma, uma relação de substituição de ações de 0,3985 ações ordinárias de emissão de Companhia para cada ação ordinária de emissão de Br Malls.

A Companhia ainda não finalizou a avaliação do valor justo da contraprestação paga em ações, mas baseada em avaliações preliminares, entende que deve resultar em valor entre R\$6.788.461, correspondente ao valor de mercado das ações da Br Malls ("market cap"), em 6 de janeiro de 2023, e R\$10.901.367, correspondente ao valor justo atribuído ao negócio da Br Malls apurado por método de avaliação com base em fluxo de caixa descontado.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

b) Determinação da contraprestação paga--Continuação

Para fins da preparação dessas informações trimestrais, seguindo o que determina o IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo - para transações que envolve preço cotado em mercado ativo, a Companhia considerou como preço o valor de R\$4.983.000, o qual foi determinado através do valor de mercado das ações da Br Malls ("market cap") em 6 de janeiro de 2023, correspondente a R\$16,71 por ação, multiplicado pela quantidade total de ações emitidas para os acionistas vendedores da Br Malls que totaliza 298.204.680 ações, além da parcela paga em dinheiro e a participação em ações da Br Malls já detida pela Companhia na data da transação.

Como resultado dessa metodologia de cálculo, a Companhia reconheceu um ganho por compra vantajosa no valor de R\$4.479.580, o qual está em processo de revisão pela Companhia e seus assessores especialistas. A revisão de preço em situações que resultam em ganho por compra vantajosa é orientada pelo IFRS 3 / CPC 15 - Combinação de Negócios, principalmente quando o ganho é gerado em transações ocorridas entre parte interessadas independentes e que não estão em uma transação forçada de liquidação.

Nesse sentido, a Companhia por entender que possui argumentos técnicos sólidos para construção de um preço de transação diferente do preço cotado em bolsa, e que segue técnicas de avaliação de nível 3 orientado pelo IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo, ingressou com um processo de consulta à CVM, no sentido de confirmar sua avaliação preliminar. Após a conclusão desse processo de consulta, o valor justo da contraprestação paga e os demais valores justos envolvidos na transação, serão divulgados em caráter definitivo.

- (ii) A Companhia efetuou pagamento de uma parcela em dinheiro, relacionada ao resgate das ações preferências classe B, no montante total de R\$1.250.000, a qual foi atualizada pela variação do CDI entre o dia 8 de junho de 2022, data da assinatura do acordo de combinação e aprovação pelos acionistas de ambas as companhias em Assembleia Geral Extraordinária, e o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação, o que resultou em um valor final da parcela caixa atualizada de R\$1.335.321. Esse valor foi pago aos acionistas da Br Malls no dia 20 de janeiro de 2023, líquido dos efeitos tributários aplicáveis em cada caso. Considerando que a Companhia já detinha uma participação de 8,52% na Br Malls na data da transação, o pagamento líquido atualizado aos demais acionistas foi de R\$1.220.324.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

b) Determinação da contraprestação paga--Continuação

(iii) Durante o primeiro trimestre de 2022, a Companhia adquiriu através de um fundo de investimento de ações do qual é única cotista, participação minoritária correspondente a 8,52% das ações da Br Malls, com custo total de R\$624.069. Considerando que essa participação adquirida não assegurou influência significativa na empresa emissora das ações, a Companhia manteve tal instrumento financeiro classificado como "Aplicação financeira", mensurado por seu valor justo por meio de outros resultados abrangentes, avaliado em R\$585.137 na data da consumação da transação, de modo que não houve a necessidade de remensuração ao valor justo e, portanto, não houve ganhos ou perdas reconhecidos nessa parcela por ocasião da conclusão da combinação em estágios. Da participação previamente detida, R\$470.140 corresponde a ações da Br Malls na data da transação e R\$114.997 referente a parte caixa recebida pela Companhia no contexto da transação.

c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra

As informações financeiras consolidadas, incluindo a alocação do preço de aquisição, são baseadas em estimativas preliminares do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos da Br Malls, informações disponíveis nesta data e premissas efetuadas pela Administração da Companhia. Eventuais ajustes nos valores justos dos ativos adquiridos e passivos assumidos poderão impactar nesta alocação preliminar do preço de aquisição, incluindo, aumento ou redução dos valores justos considerados, ágio ou ganhos apurados, efeitos tributários, entre outros.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra-- Continuação

	Valor justo preliminar
<u>Ativo</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	28.958
Aplicações financeiras	1.069.135
Contas a receber (i)	425.592
Impostos a recuperar	118.962
Despesas antecipadas	8.274
Outros créditos (ii)	100.613
Depósitos judiciais	31.284
Investimentos	597.945
Propriedades para investimento	15.334.497
Imobilizado	74.662
Intangível (iii)	475.901
	<hr/> 18.265.823
<u>Passivo</u>	
Empréstimos e financiamentos	2.824.652
Fornecedores	66.375
Impostos e contribuições a recolher	116.170
Receitas diferidas	40.435
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	495.205
IRPJ e CSLL diferidos	2.958.031
Provisão para contingências	41.522
Outras obrigações (iv)	315.776
	<hr/> 6.858.166
Total de ativos identificáveis adquiridos, líquidos	<hr/> 11.407.657
Participação de não controladores nos ativos líquidos	139.616
Acervo dos controladores (v)	<hr/> 11.268.041
Ganho por compra vantajosa	4.479.580
Total da contraprestação transferida	<hr/> 6.788.461 <hr/>

(i) Valor líquido de R\$301.272 de provisão de perda de créditos esperada (Nota 8).

(ii) Incluem "Adiantamentos", "Débitos de controladas e coligadas" e "Outros valores a receber".

(iii) Composto de custo no valor de R\$711.179 e amortização acumulada de R\$235.278.

(iv) Incluem "Salários e encargos sociais", "Empréstimos de empresas ligadas" e "Outros valores a pagar".

(v) Do valor total do investimento feito na Br Malls pela Companhia, R\$21.900 ocorreu através de um aumento de capital na Dolunay no ano de 2022. Dessa forma, o impacto de aumento de investimento pela Companhia em 2023 foi de R\$11.246.141 (Nota 10).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra-- Continuação

Esses valores estão conciliados com o aumento patrimonial da Companhia da seguinte forma:

Impacto no ativo e passivo:	
Aumento de investimento na Br Malls a valor justo	11.407.657
(-) caixa pago aos acionistas da Br Malls, incluindo parcela detida pelo FIA Regatas	(1.335.321)
(-) ações detidas previamente na Br Malls, remensurado por equivalência patrimonial na data da transação	(470.139)
(-) Impostos diferidos sobre ganho por compra vantajosa	(1.523.057)
Acervo líquido adicionado	8.079.140
Impacto no patrimônio líquido:	
Capital social - emissão de novas ações para acionistas da Br Malls	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls	(470.139)
Alocação de participação de não controladores da Br Malls	139.616
Impacto no patrimônio líquido antes do ganho por compra vantajosa	5.122.617
Ganho por compra vantajosa, líquido de impostos, que transitou via resultado do período	2.956.523
Acervo líquido adicionado	8.079.140

A Companhia está em fase final da análise e avaliação do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos na combinação de negócios. Até a presente data, a Companhia identificou um intangível relacionado ao software, cujo valor justo foi mensurado em R\$13.161, proveniente da empresa subsidiária da Br Malls denominada Helloo Mídia Consultoria e Serviço de Marketing Ltda., avaliada pelo método do MPEEM ("Multiperiod Excess Earnings Method"), e com vida útil estimada de 6 anos. Adicionalmente, foi identificado também valor justo de softwares desenvolvidos internamente para gestão do processo de cobrança e outras funções administrativas e operacionais, no valor de R\$26.765, com vida útil de 5 anos. O método de avaliação utilizado teve como principal premissa o custo de reposição / desenvolvimento. Com relação às propriedades para investimento, as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades na data da aquisição são apresentadas na tabela abaixo:

Premissas da avaliação do valor justo	Avaliação preliminar
Inflação anual na perpetuidade	3,43%
Crescimento real médio	1,74%
Crescimento real na perpetuidade	1,50%
CAPEX - manutenção/receita bruta	4,50%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	10 anos
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 1 e 2)	8,85%
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 3 e 4)	10,93%

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra--
Continuação

O cálculo da taxa de desconto contempla os componentes de juros atrelados a fatores macroeconômicos acrescidos de componente de risco para cada grupo de ativos. As taxas de desconto são revisadas periodicamente e visam refletir a realidade atual de cada grupo de shoppings. A Companhia aumentou em 0,75 pontos percentuais as taxas de desconto para todos os ativos, devido às mudanças da taxa de juros ocorridas no exercício anterior, assim como a abertura da curva de juros de longo prazo.

Para tanto, as propriedades para investimento foram agrupadas e classificadas de acordo com alguns indicadores de performance e análise de mercado, tais como: receitas operacionais líquidas, vendas por m², potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas, resultando em 4 classes ("tiers"), que podem ser assim resumidos:

- Classe 1 e 2 - Shoppings dominantes com alto potencial de geração de caixa, com melhores indicadores financeiros e operacionais, alinhados a estratégia da Companhia; e
- Classe 3 e 4 - Shoppings que possuem indicadores financeiros e operacionais condizentes com cenários mais competitivos, e menor potencial de consumo.

Como resultado da mensuração da consideração total transferida pela aquisição do controle de Br Malls, da mensuração dos ativos e passivos identificáveis ao valor justo e da mensuração da participação de acionistas não controladores, a Companhia apurou contabilmente um ganho por compra vantajosa, no montante de R\$4.779.580, reconhecido na demonstração do resultado como Outras receitas e despesas operacionais.

A Companhia optou por mensurar a participação não controladora nas subsidiárias da adquirida usando a participação proporcional nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis das respectivas subsidiárias da adquirida.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

d) Alinhamento de práticas contábeis

No contexto da aquisição e preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, as práticas contábeis adotadas pela Br Malls na preparação das suas demonstrações financeiras passam a ser aquelas adotadas pela Companhia. O principal alinhamento de práticas contábeis refere-se à contabilização das propriedades para investimentos.

As propriedades para investimento da Br Malls, que eram mensuradas pelos seus valores justos até 6 de janeiro de 2023, passaram a ser mensuradas pelo custo de aquisição e/ou desenvolvimento, reduzido pelas depreciações dessas propriedades durante a vida útil econômica remanescente.

Dessa forma, os valores das propriedades para investimentos da Br Malls estão sendo inicialmente reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia pelo valor justo mensurado na data da aquisição, e, subsequentemente remensuradas pelo método do custo amortizado, deduzidas da depreciação acumulada a partir de 6 de janeiro de 2023. Para esses ativos foram atribuídas vidas úteis remanescentes entre 21 e 55 anos. Adicionalmente, em julho de 2023 a Companhia concluiu a revisão de vida útil de todos esses ativos oriundos da combinação de negócios, ajustando assim as taxas de depreciação de tais ativos de forma prospectiva a partir de 1º de julho de 2023, cujo as vidas úteis remanescentes foram atribuídas entre 39 e 58 anos.

e) Contribuição para a receita e lucro

Desde a data da aquisição, a Br Malls contribuiu com receitas líquidas de R\$1.106.238 e lucro antes dos impostos e contribuições de R\$379.330 para as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

f) Custos da transação

Os custos incorridos com a transação, no valor de R\$173.175, foram reconhecidos na demonstração do resultado como outras receitas e despesas operacionais, dos quais R\$60.429, incorridos em 2023 (Nota 22).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

g) Análise do fluxo de caixa na aquisição

Contraprestação paga em caixa	1.220.324
(-) Caixa líquido adquirido	<u>(28.958)</u>
Fluxo de caixa líquido nas atividades de investimento	1.191.366
Custos de transação da aquisição (atividades operacionais)	(173.175)
Fluxo de caixa líquido total na aquisição	<u>1.018.191</u>

4.2. Outros eventos

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

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Boulevard Belém S.A. foi extinta por cisão total seguida de incorporação. A Companhia detinha 79,99% dessa entidade, que por sua vez detinha 100% do Shopping Boulevard Belém. O efeito prático dessa transação foi a transferência da fração ideal do Shopping Boulevard Belém de 40% para a Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda. e 39,99% para Tziu Empreendimentos e Serviços Ltda, ambas entidades controladas integrais da Companhia. A fração de 20,01% foi transferida para a empresa Status Construções Ltda., entidade detida por terceiros. O objetivo da reestruturação foi adequar estrutura societária do grupo e do sócio, bem como melhorar a eficiência operacional e de financiamento da Companhia. A transação foi realizada por valores contábeis e não trouxe nenhum ganho ou perda. Adicionalmente, com essa reestruturação, a Companhia deixou de consolidar 100% do resultado do Shopping Boulevard Belém, devolvendo assim, a participação do acionista não controlador, que totaliza R\$53.074. Desse valor, R\$49.425 refere-se a propriedade para investimento, que está demonstrada na Nota 11.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.2. Outros eventos--Continuação

Em 22 de março de 2023, foi concluída oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 134ª emissão, em duas séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em duas séries de debêntures simples, não conversíveis em ações e com garantias reais, de emissão da Companhia, no valor total de R\$612.102, sendo a primeira série no valor de R\$314.869 e, a segunda, R\$297.233, com prazos de vencimento de 1.859 e 2.590 dias, respectivamente, e uma taxa de remuneração de 100% do CDI mais spread de 1,0% e 1,2%, respectivamente. Os títulos foram classificados como "AAAsf(BRA)" pela Fitch Ratings. Vide maiores informações na nota explicativa 13.

No dia 15 de março de 2023, a controlada Allotech assinou acordo para venda da totalidade da sua participação na investida Box Delivery. No dia 30 de junho de 2023, após superação de todas as condições precedentes restritivas, a referida venda foi concluída pelo valor de R\$36.319 e como resultado por essa venda, a Allotech apurou um ganho de R\$19.898, o qual foi registrado na rubrica de "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado. Como parte do pagamento a Allotech recebeu ações da Rappi Global, as quais foram classificadas como instrumentos financeiros além de R\$6.024 em dinheiro, dos quais R\$999 foi recebido em 10 de julho de 2023 e o saldo remanescente possui previsão de recebimento em até 12 meses após a venda, que pode ser ajustado pela performance da Box Delivery nesse período. Para as informações trimestrais de 30 de setembro de 2023, a Companhia manteve sua avaliação inicial de valor justo para as ações da Rappi, por entender que há limitações que impedem uma nova mensuração de forma confiável, como a ausência de um mercado ativo, além da ausência de acesso de informações mínimas para um cálculo de valor justo.

Durante os meses de setembro e novembro de 2023, a Companhia e algumas de suas subsidiárias assinaram acordos para desinvestimentos de 25% do Shopping Plaza Sul, 75% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, 36,7% do Santana Parque Shopping, 60% do Shopping Jardim Sul e 72,5% do Shopping Estação Curitiba. O valor total previsto com a venda desses ativos é de R\$1.349.389, ainda sem qualquer registro contábil. Todas essas transações estão aguardando a conclusão de condições suspensivas e normais para esse tipo de negócio. Adicionalmente, considerando os valores praticados nessas transações a Companhia identificou a necessidade de provisão para perdas no valor de R\$105.187, reconhecidas em 30 de setembro de 2023. (Vide Nota 22).

No dia 20 julho de 2023, a subsidiária Br Malls Participações S.A. ("Br Malls") vendeu um terreno anexo do Norte Shopping, pelo valor equivalente a 3,59% VGV ("Valor Geral de Venda") do empreendimento imobiliário que será construído no referido terreno, com preço mínimo de R\$10.200 (ou R\$5.129 a valor presente), além de parte equivalente a permuta física de uma loja que será construída e entregue para Br Malls com valor avaliado de R\$4.828. O custo contábil desse terreno é de R\$45.812 (vide Nota 11). O resultado da transação foi registrado como "Outras receitas (despesas), líquidas" (Nota 22).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro

Os fatores de risco financeiro nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

5.1. Fatores de risco financeiro

a) Risco de liquidez

Incluimos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
30 de setembro de 2023							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	63.101	99.268	5.915	5.713	12.637	45.036	29.967
Fornecedores	14.959	14.959	14.959	-	-	-	-
Debêntures	2.737.521	3.926.433	217.839	143.838	350.890	2.727.311	486.555
Contas a pagar de arrendamento	18.259	39.171	4.968	1.438	4.124	14.502	14.139
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	52.631	94.068	(1.088)	(1.202)	1.963	94.395	-
	2.886.471	4.173.899	242.593	149.787	369.614	2.881.244	530.661
31 de dezembro de 2022							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	64.261	110.729	5.450	5.482	11.989	43.292	44.516
Fornecedores	14.665	14.665	14.665	-	-	-	-
Debêntures	2.668.070	3.848.532	519.328	266.773	320.332	1.802.831	939.268
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	54.191	114.332	(1.018)	(777)	(1.099)	9.924	107.302
	2.801.187	4.088.258	538.425	271.478	331.222	1.856.047	1.091.086

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

a) Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
30 de setembro de 2023							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	827.137	981.475	186.279	206.735	345.647	212.847	29.967
Fornecedores	60.169	60.169	60.169	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	466.027	496.928	16.797	415.857	64.274	-	-
Debêntures	3.786.758	5.428.756	296.838	213.231	478.924	3.920.850	518.913
CCIs	1.124.285	1.307.135	324.268	321.857	415.508	245.502	-
Contas a pagar de arrendamento	179.276	421.331	21.692	17.741	33.589	71.946	276.363
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	52.631	94.068	(1.088)	(1.202)	1.963	94.395	-
	6.496.283	8.789.862	904.955	1.174.219	1.339.905	4.545.540	825.243
31 de dezembro de 2022							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	254.476	345.685	38.716	38.875	79.197	144.380	44.517
Fornecedores	36.530	36.530	36.530	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	111	111	111	-	-	-	-
Debêntures	2.668.070	3.848.532	519.328	266.773	320.332	1.802.831	939.268
CCIs	133.221	170.928	23.792	22.143	47.182	77.811	-
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	54.191	114.332	(1.018)	(777)	(1.099)	9.925	107.301
	3.146.599	4.516.118	617.459	327.014	445.612	2.034.947	1.091.086

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

b) Risco de mercado - taxa de juros

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	433.199	2.206.204	1.821.292	2.664.993
Passivos financeiros	(2.833.840)	(2.746.996)	(6.443.652)	(3.092.408)
Instrumentos financeiros derivativos				
	(2.400.641)	(540.792)	(4.622.360)	(427.415)
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	(52.631)	(54.191)	(52.631)	(54.191)
	(52.631)	(54.191)	(52.631)	(54.191)

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2023, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Operação	Variável de risco	Controladora			
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta CDI	(2.231.572)	(2.291.968)	(2.302.321)	(2.312.702)
IPCA	Alta IPCA	(557.580)	(560.626)	(561.591)	(562.556)
Swap (debêntures)	Alta CDI	(52.631)	(52.631)	(109.345)	(171.770)
Operação	Variável de risco	Consolidado			
		Valor Contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI	Alta CDI	(4.378.160)	(4.531.124)	(2.316.807)	(4.566.344)
IPCA	Alta IPCA	(557.580)	(560.626)	(561.591)	(562.556)
IGP-DI	Alta IGP-DI	(435.606)	(436.289)	(36.484)	(437.813)
Swap (debêntures)	Alta CDI	(52.631)	(52.631)	(109.345)	(171.770)
	Indexador		Cenário I Provável	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
	IPCA		4,86%	6,08%	7,29%
	CDI		13,11%	16,39%	19,66%
	IGP-DI		-4,38%	-4,18%	-3,99%

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

b) Risco de mercado - taxa de juros--Continuação

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2023.

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

c) Risco de mercado - determinação do valor justo

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

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

Instrumentos	Controladora			
	30 de setembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	69.646	68.118	72.017	68.083
Debêntures	2.789.152	2.765.480	2.710.219	2.682.374
Total de captações	2.858.798	2.833.598	2.782.236	2.750.457
Total custo de captações	(55.700)		(44.763)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	-		7.745	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(2.476)		(3.930)	
Total da recompra parcial de debêntures de própria emissão	-		(5.562)	
Total do ganho na transação de recompra de debêntures	-		(3.395)	
Total de captações líquido	2.800.622		2.732.331	

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

c) Risco de mercado - determinação do valor justo--Continuação

Instrumentos	Consolidado			
	30 de setembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	845.634	829.756	271.958	250.547
CRIs	1.142.206	1.159.616	138.022	134.575
Debêntures	3.813.063	3.839.014	2.710.218	2.682.374
Total de captações	5.800.903	5.828.386	3.120.198	3.067.496
Total custo de captações	(80.772)		(50.445)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em cominação de negócios	33.014		11.103	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(14.965)		(16.132)	
Total da recompra parcial de debêntures de própria emissão	-		(5.562)	
Total do ganho na transação de recompra de debêntures	-		(3.395)	
Total de captações líquido	5.738.180		3.055.767	

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

d) Risco operacional - gestão de capital

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e *joint ventures* não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

Quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Empréstimos e financiamentos	5.738.180	3.055.767
Obrigações por compra de ativos e empresas	466.027	111
Total	6.204.207	3.055.878
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(30.492)	(18.256)
(-) Aplicações financeiras	(1.790.800)	(2.646.738)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	52.631	54.190
Dívida líquida (A)	4.435.546	445.074
Total do patrimônio líquido (B)	15.846.650	7.877.031
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	27,86%	5,65%

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

6. Informações por segmento

As informações por segmento nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas descritas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

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

Itens	Consolidado							
	30 de setembro de 2023				30 de setembro de 2022			
	Aluguel	Estaciona- mento	Serviços	Total	Aluguel	Estaciona- mento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	1.372.151	363.525	188.955	1.924.631	605.027	127.507	66.338	798.872
Custo	(526.703)	(47.726)	(52.732)	(627.161)	(174.431)	(20.508)	(41.013)	(235.952)
Resultado bruto	845.448	315.799	136.223	1.297.470	430.596	106.999	25.325	562.920

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

7. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	107.755	978.125	233.050	1.206.364
Fundo de renda fixa	107.812	47.023	1.053.948	244.016
Letras financeiras	122.971	442.158	122.971	442.158
Títulos públicos	83.403	92.104	83.403	92.104
Operações compromissadas	-	44.739	-	66.660
Fundos de investimento imobiliários	-	-	96.068	-
Debêntures	-	-	89.751	-
Ações Br Malls	-	585.928	-	585.928
Outras aplicações financeiras	8.625	7.699	111.609	9.508
	430.566	2.197.776	1.790.800	2.646.738
Ativo circulante	347.163	2.105.672	1.606.107	2.543.865
Ativo não circulante	83.403	92.104	184.693	102.873

Em 30 de setembro de 2023 os Certificados de Depósitos Bancários, Fundos de Renda Fixa, Letras Financeiras e Compromissadas, possuem taxas de juros entre 95% e 110% do CDI com liquidez diária e vencimento original até 2025. Os títulos públicos são remunerados por IGP-M + 3,30% em 30 de setembro de 2023 e 2022 e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do shopping Araguaia.

Em 31 de dezembro de 2022 os Certificados de Depósitos Bancários, Fundos de Renda Fixa, Letras Financeiras e Compromissadas, possuem taxas de juros entre 80% e 110% do CDI com liquidez diária e vencimento original até 2025. Os títulos públicos são remunerados por IGP-M + 3,30% em 30 de setembro de 2023 e 2022 e possuem vencimento original até 2031.

Os Fundos de Investimentos Imobiliários estão compostos por cotas do fundo Vinci Shopping Centers, o qual é mensurado pelo valor justo das quotas que são negociadas em mercado organizado.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 4.1, o investimento em ações da Br Malls foi efetuado através do Regatas Fundo de Investimento em Ações e foi mensurado por seu valor justo por meio de outros resultados abrangentes até a consumação da combinação de negócios.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Aluguéis	57.040	61.546	584.316	277.250
Estacionamento	2.314	4.144	38.043	18.787
Prestação de serviços	12.328	11.854	60.639	26.131
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.403	516	34.036	5.271
Quotas condominiais	23.982	21.670	164.527	90.880
Outros	852	1.904	79.081	6.967
	97.919	101.634	960.642	425.286
Aluguel linear	24.185	29.681	201.391	165.022
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(75.234)	(69.748)	(579.503)	(267.742)
	46.870	61.567	582.530	322.566

A composição por idade de vencimento do contas a receber é apresentada a seguir:

Controladora	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	14.326	3.067	2.644	4.883	32.120	57.040
Estacionamentos	2.314	-	-	-	-	2.314
Prestação de serviços	2.164	320	-	165	9.679	12.328
Taxa de Cessão de Direito de Uso	531	17	13	72	770	1.403
Quotas condominiais	32	252	677	591	22.430	23.982
Outros	-	1	-	11	840	852
Total em 30 de setembro de 2023	19.367	3.657	3.334	5.722	65.839	97.919
Aluguel linear						24.185
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(75.234)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2023						46.870

Controladora	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	24.068	1.798	1.767	5.609	28.304	61.546
Estacionamentos	4.144	-	-	-	-	4.144
Prestação de serviços	1.862	216	466	985	8.325	11.854
Taxa de Cessão de Direito de Uso	73	25	37	117	264	516
Quotas condominiais	-	-	-	2.350	19.320	21.670
Outros	41	17	1	155	1.690	1.904
Total em 31 de dezembro de 2022	30.188	2.056	2.271	9.216	57.903	101.634
Aluguel linear						29.681
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(69.748)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022						61.567

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	226.453	29.422	24.941	43.863	259.637	584.316
Estacionamentos	38.043	-	-	-	-	38.043
Prestação de serviços	31.722	1.677	1.277	4.385	21.578	60.639
Taxa de Cessão de Direito de Uso	11.250	829	855	2.197	18.905	34.036
Quotas condominiais	9.831	2.786	9.246	11.966	130.698	164.527
Outros	66.357	1.314	2.596	1.335	7.479	79.081
Total em 30 de setembro de 2023	383.656	36.028	38.915	63.746	438.297	960.642
Aluguel linear						201.391
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(579.503)
Saldo líquido em 30 de setembro de 2023						582.530

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	113.163	11.227	9.141	21.506	122.213	277.250
Estacionamentos	18.787	-	-	-	-	18.787
Prestação de serviços	12.413	1.306	1.169	1.484	9.759	26.131
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.260	580	542	797	2.092	5.271
Quotas condominiais	-	-	46	11.716	79.118	90.880
Outros	225	281	412	606	5.443	6.967
Total em 31 de dezembro de 2022	145.848	13.394	11.310	36.109	218.625	425.286
Aluguel linear						165.022
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(267.742)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022						322.566

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Provisão para perda de crédito esperada de aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping (média ponderada):

Risco	%	
	30/09/2023	31/12/2022
A vencer	3,47%	2,43%
Vencidos até 90 dias	38,80%	49,45%
Vencidos entre 91 e 180 dias	70,03%	79,45%
Vencidos entre 181 e 360 dias	90,22%	90,09%
Vencidos há mais de 360 dias	99,51%	99,02%

Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros

A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros--Continuação

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o período foi o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo em 1º de janeiro	(69.748)	(53.328)	(267.742)	(248.270)
Efeito da combinação de negócios (Nota 4.1)	-	-	(301.272)	-
Efeito de eventos societários (Nota 4.2)	-	(6.874)	4.085	6.875
Baixa (reversão) permanente de recebíveis	177	(1.513)	30.885	2.456
Constituição de PCE (Nota 20)	(5.663)	(8.033)	(45.459)	(28.803)
Saldo no fim do período	(75.234)	(69.748)	(579.503)	(267.742)

8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Em 2023	7,98%	15,07%
Em 2024	22,71%	14,69%
Em 2025	17,78%	8,44%
Após 2026	39,82%	33,58%
Prazo indeterminado (*)	11,71%	28,22%
	100,00%	100,00%

(*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação**8.2. Outros saldos a receber**

Os saldos a receber em aberto estão registrados na rubrica “Outros” no ativo circulante e ativo não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Venda de participação na coligada 2008 (Shopping Brasília)	Varição do CDI	Dezembro de 2023	100.693	85.337	100.693	85.337
Venda do Shopping Boulevard Londrina	Varição do CDI	Dezembro de 2023	-	-	131.151	125.954
Venda do Shopping Boulevard Vila Velha	Varição do CDI	Dezembro de 2023	-	-	38.632	34.279
Valor a receber pela venda de participação do Passeio das Águas Shopping	Varição do CDI	Fevereiro de 2024	-	-	21.930	-
Venda da ALSO Participações	Varição do IPCA + 3% ao ano	Novembro de 2032	12.855	14.458	12.855	14.458
Venda Shopping Via Brasil	Varição do CDI	Setembro de 2025	-	-	26.965	-
Venda Terreno São Bernardo	Varição do IPC	-	-	-	14.643	-
Venda de outros terrenos	Varição do CDI	-	11.551	11.551	21.509	59.051
Adiantamento para compra de terreno	-	-	52.892	-	52.892	-
Outros	-	-	48.807	46.545	133.501	103.100
			226.798	157.891	554.771	422.179
Ativo circulante			191.287	120.974	433.033	306.622
Ativo não circulante			35.511	36.917	121.738	115.557

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9. Impostos a recuperar e impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS	70.322	33.370	162.878	70.286
COFINS e PIS	760	531	1.768	1.511
Outros impostos	222	121	9.778	6.000
Total	71.304	34.022	174.424	77.797
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	7.626	13.594	30.999	29.627
ISS	231	170	2.777	1.886
IR e CS	-	45	30.488	19.521
ITBI	-	-	21.204	9.134
Outros	939	1.846	12.196	18.558
Total	8.796	15.655	97.664	78.726
Ativo circulante	65.040	34.022	123.683	46.378
Ativo não circulante	6.264	-	50.741	31.419
Passivo circulante	8.436	15.295	78.183	70.789
Passivo não circulante	360	360	19.481	7.937

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos

a) Sociedades controladas/coligadas

Exceto pelas participações societárias advindas da combinação de negócios com Br Malls, descrita na Nota 4.1, e pela venda da participação na coligada indireta Box Delivery descrita na Nota 4.2, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 30 de setembro de 2023 comparados com 31 de dezembro de 2022. As novas participações obtidas na referida transação seguem abaixo detalhadas:

Controladas diretas	Participação - %	
	30/09/2023	31/12/2022
Br Malls International Finance Ltd. ("Br Malls Finance")	100,00	-
Br Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("Br Malls CSC")	100,00	-
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("Br Malls Fortuna")	100,00	-
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	-
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	42,79	-
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito")	100,00	-
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	-
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	-
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	-
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	68,85	-
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,00	-
Companhia Santa Cruz	100,00	-
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,44	-
Center Shopping S.A. ("Center Shopping")	21,00	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA")	100,00	-
CG Participações Ltda.	100,00	-
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	63,42	-
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Jaguare Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,00	-
Lesbos Participações Ltda.	100,00	-
Trama Lab Ltda.	100,00	-
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,00	-
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,00	-
Sociedade em conta de participação Jardim Sul	97,50	-

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Investimentos - valor patrimonial	8.548.104	4.465.292	403.479	209.421
Mais-valia de ativos	8.656.287	1.736.052	391.060	97.625
Ágio	41.570	41.570	108.829	15.092
	17.245.961	6.242.914	903.368	322.138

As mais-valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos. O aumento no período nos saldos da controladora refere-se principalmente aos efeitos da combinação de negócios descritos na nota 4.1.

c) Movimentação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo no início do período	6.242.914	6.622.653	322.138	420.541
Movimentações de capital				
Aumento de capital	33.370	106.673	-	-
Redução de capital	-	(77.773)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial (1)	559.705	393.309	71.068	55.307
Destinação de dividendos a receber da Br Malls	(136.069)	-	-	-
Demais dividendos e juros sobre capital próprio de controladas e coligadas	(503.784)	(448.034)	(58.380)	(31.879)
Incorporação da Pátio Sertório	-	(315.120)	-	-
Aquisições de investimentos				
Investimento Br Malls (Nota 4.1)	11.246.141	-	-	-
Investimento em coligadas da Br Malls	-	-	290.660	-
Alocação de mais valia de coligadas da Br Malls	-	-	307.288	2.462
BG Cayman	-	7.860	-	7.860
Venda de participações				
Box Delivery (Nota 4.2)	-	-	(21.582)	-
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	(56.314)	-	(56.315)
BG Malls	-	1.003	-	1.003
Venda de quotas do Fundo de Investimentos Via Parque	-	(8.208)	(280)	(8.208)
Reclassificações e outras movimentações				
Amortização de mais valia	(89.004)	(17.788)	(7.362)	(4.189)
Baixa de mais valia	(599)	35.030	-	-
Provisão para perda de mais valia de investimento	(105.187)	-	-	-
Ganho de controle na investida Gaudi	-	-	-	(67.190)
Ganho com equiparação patrimonial Gaudi	-	12.530	-	12.530
Reclassificação de passivo a descoberto	-	-	-	5.161
Reclassificação de intangível e outras movimentações patrimoniais de investidas	-	(12.907)	-	(14.945)
Outros	(1.526)	-	(182)	-
Saldo no final do período	17.245.961	6.242.914	903.368	322.138

Notas Explicativas

ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

c) Movimentação de investimentos--Continuação

- (1) Na controladora, a equivalência patrimonial do período totaliza R\$3.517.092, e inclui o ganho por compra vantajosa de R\$4.479.580, impostos diferidos passivo de R\$1.523.057, e outros resultados financeiros de R\$864, que foram originalmente contabilizados na investida Dolunay, como parte de combinação de negócios com a Br Malls. Para fins da demonstração de mutação dos investimentos, apresentamos nessa linha apenas o impacto das demais equivalências patrimoniais reconhecidas na controladora, com o valor total de R\$559.705. Considerando que a Dolunay foi incorporada pela Companhia no próprio dia 6 de janeiro de 2023, os impactos da transação subiram para a Companhia de forma que o custo do investimento, mais valia correspondente e o imposto diferido sobre o ganho por compra vantajosa, foram transferidos para a Companhia e podem, portanto, serem identificados separadamente na movimentação de investimentos e impostos diferidos (Nota 16).

d) Dados sobre a participação

Empresa	Participação	Controladora			Resultado de equivalência patrimonial
		Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)	
30 de setembro de 2023					
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	3.719	3.719	(11.532)	(11.531)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	213.762	111.947	6.986	3.659
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	4.034	4.034	1.395	1.395
Altar Empr. e Partic. SA.	100%	513.153	513.153	19.997	19.997
Alsogreen	100%	1.924	1.924	144	144
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	119.138	119.126	7.321	7.320
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	-	-	3.707	2.965
Br Malls Participações S.A.	100,00%	4.212.930	4.212.930	196.437	196.437
CDG Centro Comercial Ltda.	100%	122.117	122.117	8.336	8.336
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	242.979	242.955	16.498	16.497
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	82.381	82.373	3.112	3.112
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A.(1)	100%	-	-	2.957.387	2.957.387
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	167.316	167.299	13.765	13.764
Sociedade em conta de participação Bangu Shopping	98,20%	733	720	733	720
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100%	64.537	64.537	3.208	3.208
Nibal Participações S.A.	99,99%	342.200	342.166	34.606	34.603
Norte Shopping Belém S.A.	100%	112.344	112.344	8.739	8.739
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38%	2.843	1.080	71	27
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	100%	1.290.659	1.290.530	135.826	135.813
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	108.321	108.321	16.296	16.296
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	296.851	296.821	23.638	23.635
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	134.370	134.356	10.226	10.225
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	107.987	107.987	16.605	16.605
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	224.103	224.081	6.995	6.994
BG Cayman Fund Limited	22,50%	32.531	7.320	-	-
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	101	51	995	498
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,28%	399.665	37.089	39.084	3.627
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	50.431	8.235	21.432	3.500
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	287.822	143.911	38.919	19.460
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	86.978	86.978	13.660	13.660
Total controladas e coligadas			8.548.104		3.517.092

- (1) Como parte da combinação de negócios descrito na nota 4.1, a Dolunay adquiriu a Br Malls foi incorporada pela Companhia no dia 6 de janeiro de 2023.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuaçãod) Dados sobre a participação--Continuação

Empresa	Participação	Consolidado			Resultado de equivalência patrimonial
		Patrimônio Líquido	Investimento Total	Lucro	
30 de setembro de 2023					
Coligadas e joint ventures					
BG Cayman Fund Limited	22,50%	32.531	7.320	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	97.428	19.486	18.013	3.603
Colina Shopping Center Ltda.	50%	101	51	995	498
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,28%	399.665	37.089	39.084	3.627
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	50.431	8.235	21.432	3.500
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	162	81	162	81
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	287.822	143.911	38.919	19.460
GS Shopping Center S.A.	50,00%	108.716	54.358	30.896	15.448
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	55.863	27.926	11.220	5.609
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	116.950	58.475	4.476	2.238
Center Shopping S.A.	21,00%	209.052	43.901	37.733	7.924
Outros			2.646		9.080
Total coligadas e joint ventures			403.479		71.068

(i) No dia 30 de junho de 2023, a participação indireta da Companhia na Box Delivery foi integralmente vendida, conforme descrito na nota 4.2.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuaçãoe) Sede e saldos das principais coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

Coligada	30 de setembro de 2023							
	Parque Shop. Maceió	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping
Sede	Rio de Janeiro - RJ	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center					
Ativo								
Circulante	59.754	294	17.694	14.480	10.528	7.012	38.892	26.433
Não circulante	232.914	0	211.841	86.589	101.326	49.965	342.630	188.376
	292.668	294	229.535	101.069	111.854	56.977	381.522	214.809
Passivo e patrimônio líquido								
Circulante	4.255	192	21.478	2.722	2.280	893	18.654	4.405
Não circulante	590	-	-	919	858	220	245.918	1.352
Patrimônio líquido	287.823	102	208.057	97.428	108.716	55.864	116.950	209.052
	292.668	294	229.535	101.069	111.854	56.977	381.522	214.809
Resultado								
Receita líquida	56.805	1.114	39.119	24.631	34.584	12.331	39.480	50.743
Custos de serviços	(11.132)	-	(1.930)	(4.262)	(5.340)	(3.294)	(18.918)	(15.967)
Despesas operacionais	(1.185)	-	(10.098)	(11)	(4.123)	(718)	(7.072)	(7.914)
Resultado financeiro líquido	3.108	(3)	980	798	300	207	(16.934)	1.286
Imposto de renda e contribuição social	(8.677)	(116)	-	(3.143)	5.475	2.695	7.920	9.586
Lucro líquido do período	38.919	995	28.071	18.013	30.896	11.221	4.476	37.734

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber e estão registrados na rubrica de "Dividendos e juros sobre capital próprio a receber" no ativo circulante.

	Controladora	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	41.871	64.600
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	9.553	-
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.	-	4.250
	51.424	68.850

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Terrenos (a)	-	10.187	-	27.142
Shoppings (b)	892.660	888.646	22.790.665	7.897.907
Total de propriedades para investimento	892.660	898.833	22.790.665	7.925.049

(a) Terrenos - Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers. As referidas propriedades quando de sua destinação para venda foram avaliadas pelo valor justo das propriedades e foram destacadas na rubrica "Ativo não circulante mantido para a venda". Em 30 de junho de 2023, a Administração da Companhia decidiu reclassificar novamente o valor desses terrenos para a rubrica de "propriedades para investimento", pelo fato de não ter uma perspectiva clara de quando tais vendas serão finalizadas e também por já ter passado mais de doze meses de esforço de venda indicado como parâmetro na regra contábil aplicável.

(b) Shoppings - Propriedades para investimento

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo ALLOS sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Em decorrência da combinação de negócios com Br Malls, os seguintes shopping centers foram adicionados ao portfólio da Companhia e mantidos como parte das propriedades para investimento do grupo.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

**11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda--
Continuação**

	Participação - %			Participação - %	
	30/09/2023	31/12/2022		30/09/2023	31/12/2022
Amazonas Shopping Center	28,00	-	Shopping Del Rey	80,00	-
Araguaia Shopping	50,00	-	Shopping Estação	100,00	-
Catuai Shopping Londrina	93,00	-	Shopping Estação Cuiabá	75,00	-
Catuai Shopping Maringá	100,00	-	Shopping Independência	83,44	-
Center Shopping Uberlândia	21,00	-	Shopping Jardim Sul	60,00	-
Estação BH	60,00	-	Shopping Metrô Santa Cruz	100,00	-
Goiânia Shopping	48,08	-	Shopping Recife	30,83	-
Mooca Plaza Shopping	60,00	-	Shopping Rio Anil	50,00	-
NorteShopping	72,50	-	Shopping São Bernardo	60,00	-
Plaza Niterói	100,00	-	Shopping São Luis	15,00	-
Shopping ABC	1,27	-	Shopping Tijuca	100,00	-
Shopping Campo Grande	70,90	-	Shopping Vila Velha	50,00	-
Shopping Center Piracicaba	75,33	-	Shopping Villa Lobos	63,40	-
Shopping Center Tamboré	100,00	-	Top Shopping	50,00	-
Shopping Curitiba	49,00	-	Villagio Caxias	71,00	-

Adicionalmente, exceto pela venda da participação do shopping Passeio das Águas descrita na Nota 4.2, não houve alteração na fração ideal dos demais ativos em 30 de setembro de 2023 comparados com 31 de dezembro de 2022.

Segue abaixo a movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos períodos reportados:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	693.772	(112.007)	42.208	623.973
Adições				
Incorporação do Manauara Shopping	370.354	(103.484)	-	266.870
Instalações e edificações	12.257	(10.546)	-	1.711
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	875	(2.420)	-	(1.545)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.077.258	(229.541)	40.929	888.646
Adições				
Instalações e edificações	7.407	(12.327)	-	(4.920)
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(959)	(959)
Ativos arrendados	-	(813)	-	(813)
Outros	1.719	(1.200)	-	519
Reclassificações				
Transferência de terrenos mantidos para venda	10.187	-	-	10.187
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.096.571	(243.881)	39.970	892.660

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda-- Continuação

	Consolidado			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.781.586	(693.863)	4.233.483	8.321.206
Adições				
Instalações e edificações	199.548	(96.283)	1.641	104.906
Amortização de mais-valia	-	-	(48.632)	(48.632)
Amortização de direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	15.035	(16.929)	(4.189)	(6.083)
Baixas				
Venda Shopping Uberlândia	(244.523)	86.632	(60.018)	(217.909)
Venda Shopping Vila Velha	(55.285)	18.333	-	(36.952)
Venda Shopping Londrina	(364.779)	118.135	74.641	(172.003)
Venda terreno	(77.655)	-	-	(77.655)
Reclassificações e outras movimentações				
Alocação de mais valia	-	(83.554)	83.554	-
Efeito pelo ganho de controle na participação da investida Gaudi	54.795	(17.843)	-	36.952
Provisão para perda de propriedades para investimento	(4.839)	-	-	(4.839)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.303.883	(686.456)	4.280.480	7.897.907
Adições				
Propriedades adquiridas em combinações de negócios (Nota 4.1)	7.389.503	(1.754.015)	9.699.009	15.334.497
Instalações e edificações (i)	129.015	(204.623)	(201.269)	(276.877)
Direito de uso de ativos arrendados	21.289	(7.075)	-	14.214
Outros	28.097	(826)	-	27.271
Baixas				
Retirada de não controladores - cisão Boulevard Belém (Nota 4.2)	(61.381)	11.956	-	(49.425)
Venda de 10% do Passeio das Águas Shopping (Nota 4.2)	(48.578)	16.421	(908)	(33.065)
Provisão para perda de propriedades para investimento (Nota 4.2)	(105.187)	-	-	(105.187)
Venda terreno Norte Shopping (Nota 4.2)	(45.812)	-	-	(45.812)
Reclassificações				
Transferência de terrenos mantidos para venda	27.142	-	-	27.142
Saldo em 30 de setembro de 2023	11.637.971	(2.624.618)	13.777.312	22.790.665

(i) Conforme descrito na Nota 4.1, em julho de 2023 a Companhia concluiu a revisão de vida útil dos ativos oriundos da combinação de negócios com a Br Malls, ajustando de forma prospectiva as taxas de depreciação desses ativos a partir de 1º de julho de 2023. As novas vidas úteis possuem um intervalo de 39 a 58 anos.

Valor justo das propriedades

Em 30 de setembro de 2023, o valor justo das propriedades para investimento da Companhia é de R\$29.878.959 (R\$14.590.650 em 31 de dezembro de 2022). O aumento decorre da combinação de negócios com a Br Malls e as premissas de avaliação das propriedades adquiridas estão descritas na nota 4.1. Para os shoppings já existentes a Companhia não identificou variações ou indicativos relevantes que ensejassem a necessidade de revisar os valores justos divulgados em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda-- Continuação

Valor justo das propriedades--Continuação

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

Conforme descrito na Nota 4.2, em decorrência dos desinvestimentos previstos em determinados shoppings, que tiveram memorando de entendimento e compromisso de compra e venda assinados entre os meses de setembro e novembro de 2023, a Companhia provisionou a perda esperada nessas transações, no valor total de R\$105.187. A Companhia não identificou nenhum outro indicativo de perda, que necessitasse de provisionamento no período findo em 30 de setembro de 2023.

12. Intangível

		Controladora					
		30 de setembro de 2023					
Vida útil		Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Ativos intangíveis							
	Direito de Unidade de Transferência do						
	Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
	Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(17.164)	2.629
	Software	5 anos	151.621	27.730	179.351	(92.732)	86.619
	Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
	Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
			179.726	27.730	207.456	(109.896)	97.560
		Controladora					
		31 de dezembro de 2022					
Vida útil		Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Direito de Unidade de Transferência do							
	Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
	Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(14.024)	5.769
	Software	5 anos	114.099	37.522	151.621	(73.657)	77.964
	Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
	Outros	Indefinida	4	13	17	-	17
			142.204	37.535	179.739	(87.681)	92.058

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Consolidado					
		30 de setembro de 2023					
		Custo Inicial	Saldos adicionados por combinação de negócios (Nota 4.1)	Demais adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor Líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas							
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	-	-	11.702	-	11.702
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	-	68.630	-	68.630	-	68.630
Companhia Santa Cruz	Indefinida	-	65.497	-	65.497	-	65.497
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	-	15.112	-	15.112	-	15.112
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	-	10.727	-	10.727	-	10.727
CG Participações Ltda.	Indefinida	-	2.907	-	2.907	-	2.907
		-	-	-	-	-	-
Ágio em aquisição de entidades incorporadas							
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	-	107.888	-	107.888
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida		14.230	-	14.230	-	14.230
Ativos intangíveis							
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	-	447	(335)	112
Direito de uso	5 anos	19.793	26.184	4.582	50.559	(28.342)	22.217
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	-	40.828	(11.823)	29.005
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	241.755	507.892	64.063	813.710	(383.259)	430.451
		519.425	711.179	68.645	1.299.249	(423.759)	875.490

(1) Saldos incorporados como parte da combinação de negócios com a Br Malls descrita na nota 4.1.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Consolidado				Valor Líquido
		31 de dezembro de 2022				
		Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas						
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
Hubsell Desenv. de Soluções S.A. (1)	Indefinida	11.702	-	11.702	-	11.702
Ágio em aquisição de entidades incorporadas						
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis						
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(328)	119
Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(14.024)	5.769
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(10.702)	30.126
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	147.525	94.231	241.756	(83.862)	157.894
		425.195	94.231	519.426	(108.916)	410.510

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment* ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável dos seus ativos intangíveis.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs	Covenants
Mai/2015	ALLOS	Financiamento - Banco Itaú S.A.	R\$74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	69.646	72.017		
Set/2014	ALLOS	Debêntures III - Vinci Partners (Debenturistas)	R\$90.000	IPCA+4%	Jan/2024	59.961	115.588		(i)
Out/2016	ALLOS	Debêntures VI	R\$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	15.716	25.871		(i)
Jun/2017	ALLOS	Debêntures VIII	R\$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.586	100.579		(i)
Out/2017	ALLOS	Debêntures IX	R\$300.000	101% CDI	Abr/2023	-	309.432		(i)
Set/2018	ALLOS	Debêntures X	R\$244.830	110% CDI	Set/2023	-	127.510		(i)
Ago/2021	ALLOS	Debêntures XII	R\$415.000	CDI + 1,23%	Jul/2028	481.903	463.682		(i)
Mar/2022	ALLOS	2022 - 1ª Série	R\$234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	235.901	244.559		(i)
Mar/2022	ALLOS	2022 - 2ª Série	R\$265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	267.232	277.099		(i)
Ago/2022	ALLOS	2022 - 6ª emissão (1bi)	R\$1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	1.012.578	1.045.899		(i)
Mar/2023	ALLOS	2023 - 1ª série	R\$314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.595	-	(a)	
Mar/2023	ALLOS	2023 - 2ª série	R\$297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.680	-	(a)	
(=) Subtotal						2.858.798	2.782.236		
(-) Custo de estruturação – Controladora						(55.700)	(44.763)		
(+) Efeito do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						-	7.745		
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(2.476)	(3.930)		
(-) Efeito da recompra parcial de debêntures de própria emissão						-	(5.562)		
(-) Ganho na transação de recompra de debêntures						-	(3.395)		
Total Controladora						2.800.622	2.732.331		
Passivo circulante						100.804	581.744		
Passivo não circulante						2.699.818	2.150.587		

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa anual	Vencimento	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs	Covenants
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R\$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	96.642	109.396		
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R\$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	39.966	59.524		
Out/2016	Altar Sierra	CCI RB Capital	R\$130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	72.138	78.498		
Jun/2011	Investimentos	Banco Santander S.A.	R\$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	65.753	90.546		
Nov/2022	Br Malls	Debênture X	R\$900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	949.384	-		(ii)
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	R\$100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	74.528	-		(ii)
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	R\$560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	574.865	-		
Abr/2020	Br Malls	CCB Bradesco	R\$400.000	CDI + 1,99%	Abr/2025	283.752	-		
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	R\$306.617	CDI + 2,23%	Out/2025	329.840	-		
Fev/2011	CIMA	CRI Bradesco	R\$500.000	CDI 113,55%	Out/2026	455.237	-		
(-) Subtotal						2.942.105	337.964		
(-) Custo de estruturação controladas						(25.073)	(5.683)		
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(12.488)	(12.202)		
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						33.014	3.357		
Total Consolidado						5.738.180	3.055.767		
Passivo circulante						1.021.047	666.670		
Passivo não circulante						4.717.133	2.389.097		

(a) Em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia emitiu 612.102 debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries para colocação privada, no valor total de R\$612.102, sendo a 1ª série com juros de CDI + 1,00% ao ano e vencimento em 5 anos e previsão de pagamento de juros semestrais; e a 2ª série com juros de CDI + 1,20% ao ano e vencimento em 7 anos e previsão de pagamento de juros mensais. Essas debêntures tiveram a sua liquidação financeira no dia 22 de março de 2023 e são lastro da 134ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A. Sobre essa dívida existem "covenants" associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial.

Garantias

Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de ações ou quotas de shopping, hipoteca de shopping, alienação fiduciária de ações da própria controlada, sobejo de CRI e fiança da Companhia.

Notas Explicativas

ALLOS S.A. **(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Covenants financeiros

- (i) Exceto pelas dívidas assumidas na combinação de negócios com a Br Malls conforme descrito abaixo, as cláusulas de covenants financeiros referente aos empréstimos e financiamentos apresentados nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia está adimplente com os respectivos covenants.
- (ii) A Br Malls possui cláusulas contratuais de Covenants financeiros que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas.

As cláusulas contratuais exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

- (a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 1,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.1) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente atualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 4,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente atualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 5,4 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de desembolso

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos está programado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	7.907	582.673	364.259	672.644
2024	96.101	75.948	952.083	171.303
2025	105.236	105.146	665.471	172.438
2026	606.942	606.833	1.236.750	646.523
2027	608.986	608.855	1.115.571	654.510
De 2028 a 2031	1.433.626	802.781	1.466.769	802.781
	2.858.798	2.782.236	5.800.903	3.120.199

Segue abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2021	1.629.105	2.023.592
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	29.187	49.316
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	16.594
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	253.936	253.936
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(2.939)	(50.972)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(17.411)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(574.884)	(574.884)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.925)	(25.436)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(27.619)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(175.680)	(175.680)
(+) Emissão de debêntures	1.500.000	1.500.000
(-) Custo de estruturação	(27.072)	(27.072)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(4.398)	(4.398)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(1.344)
(-) Efeito da recompra de debêntures	108.665	108.665
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	3.336	8.480
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2022	2.732.331	3.055.767
(+) Dívidas assumidas em combinações de negócios (Nota 4.1)	-	2.824.652
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	9.116	95.195
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	111.327
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	291.550	397.524
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(2.936)	(174.556)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(90.182)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(465.568)	(472.843)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(5.177)	(71.217)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(111.389)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(351.565)	(423.626)
(+) Emissão de debêntures	612.102	612.102
(+) Reversão de provisão de custo de estruturação	11.068	11.068
(-) Custo de estruturação	(29.569)	(29.569)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(7.745)	(7.745)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(1.119)
(-) Efeito da recompra de debêntures	5.562	5.562
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	1.453	7.229
Saldo das dívidas em 30 de setembro de 2023	2.800.622	5.738.180

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências

As informações sobre depósitos judiciais e contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

Movimentação da provisão para contingências:	Consolidado				30 de setembro de 2023
	31 de dezembro de 2022	Combinações de negócios (i)	Adições	Baixas	
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	21.429	38.983	437	-	60.849
Outros processos tributários	3.583	747	225	(155)	4.400
Cível	6.977	35.754	10.218	(14.702)	38.247
Trabalhista	2.399	5.021	2.084	(3.376)	6.128
	34.388	80.505	12.964	(18.233)	109.624

(i) Processos judiciais assumidos em combinações de negócios (Nota 4.1). Os saldos de contingências cíveis assumidos por meio da combinação de negócios referem-se principalmente à: (a) multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$7.643 e (b) promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$12.056.

Movimentação dos depósitos judiciais:	Consolidado				30 de setembro de 2023
	31 de dezembro de 2022	Combinações de negócios (i)	Adições	Baixas	
Bloqueio judicial	3.083	-	91	(1.379)	1.795
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	13.525	38.983	437	-	52.945
Outros processos tributários (ii)	41.643	23.754	2.348	(256)	67.489
Cível	2.881	6.140	5.432	(506)	13.947
Trabalhista	912	1.390	264	(2)	2.564
	62.044	70.267	8.572	(2.143)	138.740

(i) Adquiridos e/ou assumidos em combinações de negócios (Nota 4.1).

(ii) Refere-se principalmente a:

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

- (a) Ação que discute a obrigatoriedade de retenção de imposto de renda sobre rendimentos de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário FII - Shopping Parque D. Pedro, que são estruturados como fundo de investimento imobiliário. A referida discussão judicial, é patrocinada pelo administrador do Fundo e possui como responsável financeiro o quotista Parque D. Pedro 1 BV. Em virtude de um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV SARL e a Sierra Investimentos, os recursos utilizados para fazer realização de depósito para fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo foram retidos da Sierra Investimentos e, em virtude do acordo, a Parque D. Pedro 1 BV SARL se comprometeu a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado a referido processo, que ainda se encontra em curso. O saldo deste depósito em 30 de setembro de 2023 é de R\$35.731 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022). Vide nota 24.
- (b) Referem-se a depósitos judiciais associado a discussões de cobrança de ITBI, Imposto de Renda e Contribuição Social de investidas.

Contingências com risco de perda possível - Consolidado

	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Tributárias	1.077.604	130.698
Cíveis	111.979	54.377
Trabalhistas	10.439	9.778
Total	1.200.022	194.853

Tributárias

Principais causas tributárias:

- (a) Durante o primeiro trimestre de 2023, os Fundos de Investimentos do Shopping Parque D. Pedro receberam um auto de infração que questiona a isenção tributária dos respectivos fundos. O valor total em discussão é de R\$563.123, sendo que o impacto máximo para a Companhia ponderado sua participação indireta, é de R\$275.892;
- (b) Auto de infração da Receita Federal cobrando IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, por suposta omissão de receita no ano de 2014 na controlada Matisse Participações S.A., a qual foi sucedida por incorporação pela Boulevard Belém S.A., no valor de R\$11.267;
- (c) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao segundo, terceiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade do ágio de incorporação reversa das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$38.463;
- (d) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL relativos ano-calendário de 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de (i) suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e (ii) exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. O valor estimado da causa é de R\$33.516;
- (e) Execução fiscal em trâmite no estado do Rio de Janeiro, referente à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da causa é de R\$7.543;
- (f) Exigência de multa de 50%, prevista na alínea 'b', do artigo 12, da Lei nº 4.357/64, sobre os lucros distribuídos pela Ecisa Engenharia Ltda. para a Br Malls Participações S.A., em setembro e novembro de 2011, tendo em vista que, em tal período, a empresa possuía débitos não garantidos perante a União. O valor estimado da causa é de R\$8.303;
- (g) Auto de infração lavrado em 30 de novembro de 2022, contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$45.782; e
- (h) Auto de infração, no valor de R\$31.203, lavrado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, o qual questiona a incidência de ISS sobre diversas receitas da subsidiária Br Malls Participações S.A. durante o período de 2016 e 2018.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Contingências com risco de perda possível - Consolidado--Continuação

Cíveis

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como réis, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

15. Obrigação a pagar por aquisição de empresa

30 de setembro de 2023						
Adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	395.641	-	395.641	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda.	Aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	18.276	52.000	70.276	CDI	31 de dezembro de 2024
	Outros	110	-	110		
		414.027	52.000	466.027		

Essas transações de aquisições de ativos são provenientes da combinação de negócios com a Br Malls descrita na nota 4.1.

15.1. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Obrigações trabalhistas	24.472	35.314	94.682	62.273
Obrigações com shopping	1.445	3.754	17.136	13.820
Obrigações pelo equipamento de cogeração de energia	11.744	12.058	11.744	12.058
Transações com partes relacionadas (vide detalhes Nota 24)	2.400	2.400	7.120	7.120
Bens tombados em Bangu	6.561	8.794	6.561	8.794
Valores a repassar condomínio	-	-	3.683	3.683
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls - Nota 4.1	70	64.303	70	64.303
Custo com estruturação de dívida a pagar	-	10.000	-	10.000
Passivo a descoberto de investida	-	-	-	5.161
Outros	4.736	2.929	27.789	24.037
	51.428	139.552	168.785	211.249
Circulante	36.945	123.400	144.696	183.077
Não circulante	14.483	16.152	24.089	28.172

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social

As informações sobre imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Ativos				
Avaliação a valor justo de <i>swap</i>	5.757	5.228	5.757	5.228
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	9.330	7.464	89.249	14.594
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	66.814	59.978	291.231	91.570
Programa de benefícios	17.780	13.979	18.344	14.412
Avaliação a valor justo de debêntures e empréstimos	-	2.633	761	3.774
Outros	41.086	7.672	67.531	14.511
	140.767	96.954	472.873	144.089
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(11.641)	(8.590)	(56.638)	(48.568)
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(3.708.934)	(760.111)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	(5.498)	(7.194)	(25.674)	(20.320)
Capitalização de juros	(2.681)	(2.797)	(24.038)	(17.055)
Amortização do ágio rentabilidade futura	(11.726)	(11.725)	(297.107)	(62.538)
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	(8.366)	(9.810)	(8.366)	(9.811)
Ganho na renegociação de dívidas	(841)	(1.334)	(1.429)	(7.607)
Ganho por compra vantajosa	(1.523.057)	-	(1.523.057)	-
Outros	-	-	(25.743)	(20.173)
	(1.563.810)	(41.450)	(5.670.986)	(946.183)
Total líquido	(1.423.043)	55.504	(5.198.113)	(802.094)
Posição ativa, líquida	-	55.504	2.721	64.160
Posição passiva, líquida	1.423.043	-	5.200.834	866.254

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por empresa no consolidado.

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social--Continuaçãoi) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

A movimentação dos impostos diferidos no período foi a seguinte:

	Controladora	Consolidado
Saldo líquido de impostos diferidos em 31 de dezembro de 2022	55.504	(802.094)
Efeito da combinação de negócios (Nota 4.1)	-	(2.958.031)
Imposto diferido sobre ganho por compra vantajosa (Nota 4.1)	(1.523.057)	-
Outros eventos societários (Nota 4.2)	(365)	533
Constituição de impostos diferidos, líquidos	44.875	(1.438.521)
Saldo líquido de impostos diferidos em 30 de setembro de 2023	(1.423.043)	(5.198.113)

Abaixo segue o calendário de expectativa de realização do imposto ativo diferido:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	-	-	849	3.394
2024	-	-	10.932	4.101
2025	-	-	23.413	5.696
2026	-	-	29.863	7.301
2027	2.009	2.009	36.411	6.393
2028-2032	138.758	94.946	371.405	117.204
	140.767	96.955	472.873	144.089

ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, é como segue:

Notas Explicativas**ALLOS S.A.****(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)**

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social--Continuaçãoii) Reconciliação da taxa efetiva--Continuação

Apuração da taxa efetiva do imposto	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.106.773	165.147	4.834.927	257.969
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	(1.056.303)	(56.150)	(1.643.875)	(87.709)
Adições				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas	(8.121)	(4.732)	(14.705)	(5.787)
Baixa de mais valia na venda do Shopping Uberlândia	-	(13.468)	-	-
Efeitos da tributação sobre fundos de investimentos imobiliários	(866)	(741)	-	-
Efeito de prejuízos fiscais do período para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	(56.373)	(36.239)	(128.307)	(29.363)
Amortização de mais valia de investimentos	(29.253)	(15.534)	(8.856)	-
Efeito juros sobre capital próprio	(26.438)	-	-	-
Outras adições	-	-	-	(8.669)
Exclusões				
Equivalência patrimonial	1.195.811	134.587	23.621	17.637
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários	-	-	26.077	21.824
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	119.205	49.581
Outras exclusões	26.418	-	22.077	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	44.875	7.723	(1.604.763)	(42.486)
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(166.242)	(83.895)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	44.875	7.723	(1.438.521)	41.409
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	44.875	7.723	(1.604.763)	(42.486)
Alíquota fiscal efetiva total	1,44%	4,72%	(33,19%)	16,46%

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de setembro de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R\$14.739.010 (R\$4.156.722 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 573.936.909 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (265.772.778 ações em 31 de dezembro de 2022).

Em 6 de janeiro de 2023, como parte da transação de combinação de negócios com a Br Malls descrita na Nota 4.1, a Companhia aumentou o capital social em R\$10.901.367, por meio da emissão de 326.339.911 novas ações ordinárias. Adicionalmente, no dia 21 de março de 2023 18.536.765 ações que estavam em tesouraria foram canceladas pelo valor de R\$319.079.

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

Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações

A reserva de ágio representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações. Esse valor será mantido na rubrica "reservas de capital" até sua capitalização e será capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

Gastos com emissão de ações

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

Ações em tesouraria

No dia 26 de janeiro de 2023, a Companhia reconheceu um aumento de 28.135.231 ações em tesouraria em decorrência do encerramento FIA Regatas, que anteriormente detinha ações da Br Malls e que, após a conclusão da combinação de negócios entre as companhias, foram substituídas por ações da Companhia. No dia 21 de março de 2023, mediante aprovação do Conselho de Administração da Companhia, 18.536.765 ações foram canceladas reduzindo o valor do capital social da Companhia em R\$319.079.

O saldo de ações em tesouraria em 30 de setembro de 2023 é de 9.336.846 ações (43.783 ações em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio líquido--Continuação

Ações em tesouraria--Continuação

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$17,21 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$10,60 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$29,10 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$22,59 (valor em reais).

Ajuste de avaliação patrimonial

Em 30 de setembro de 2023, o saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde principalmente ao ajuste a valor justo das ações emitidas na combinação de negócios com a Br Malls, conforme descrito na Nota 4.1, no valor de R\$5.448.227. Adicionalmente, a Companhia reconheceu no período perda com valor justo de instrumentos financeiros patrimoniais da Br Malls os quais estavam sujeitos a variações de preço de mercado, no valor de R\$623. Até a consumação da combinação de negócios com Br Malls, esses títulos foram mensurados a valor justo e a perda líquida acumulada de R\$36.766.

Participação de não controladores

i) *Composição do patrimônio e resultado de não controladores*

	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Patrimônio líquido		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	534.724	538.098
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	354.896	355.619
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	103.928	51.892
Outros	150.074	125.804
	1.143.622	1.071.413
Resultado do período		
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	30.523	24.679
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	16.896	5.473
Outros	31.097	12.461
	78.516	42.613

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio líquido--Continuação

Participação de não controladores--Continuação

- ii) *Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center em 30 de setembro de 2023*

	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque D. Pedro Shopping Center (49,9%)
Balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023		
Ativo circulante	74.106	26.265
Ativo não circulante	1.533.392	711.330
Passivo circulante	13.735	10.937
Passivo não circulante	621	157
Patrimônio líquido	1.593.143	726.502
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	534.724	354.896
Resultado e dividendos pagos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	116.204	44.527
Lucro líquido e resultado abrangente do período	100.349	39.954
Lucro do período atribuído aos não controladores	30.523	16.896
Dividendos pagos	31.269	18.469

Resultado por ação

- i) *Lucro líquido básico por ação*

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

	30 setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Resultado básico por ação	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	3.151.648	172.870
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	501.811	265.773
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(9.598)	(814)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	492.213	264.959
Lucro líquido básico por ação	6,4030	0,2969

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio líquido--Continuação

Resultado por ação--Continuação

ii) Lucro líquido diluído por ação

Não há instrumentos de diluição em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Dividendos distribuídos

Em 28 de abril de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2022 no valor de R\$292.894, dos quais R\$37.020 foram destinados a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$255.874 complementares destinado da reserva de retenção de lucros. O valor de R\$146.431 foi pago em 24 de maio de 2023 e o saldo remanescente em 26 de julho de 2023.

18. Receita líquida de aluguéis e serviços

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Receitas de aluguéis	144.651	77.338	1.465.381	631.873
Receita de serviços	54.702	59.840	204.986	67.950
Cessão de direito de uso	1.186	992	20.505	6.816
Estacionamento	32.346	13.579	396.581	142.966
Outros	121	-	13.374	1.054
Impostos e contribuições e outras deduções	(24.489)	(12.164)	(176.196)	(51.787)
	208.517	139.585	1.924.631	798.872

19. Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Depreciação e amortização de propriedades	(13.527)	(9.320)	(408.338)	(116.263)
Depreciação do direito de uso dos ativos	(813)	(813)	(7.075)	(813)
Amortização de mais-valia de ativos	(89.004)	(49.025)	(7.362)	(7.851)
Custo de serviços prestados	-	(396)	(52.732)	(41.013)
Gastos com imóveis alugados	(3.053)	(1.765)	(61.981)	(34.933)
Custo de estacionamento	(2.301)	(1.846)	(47.725)	(20.508)
Custos operacionais de shoppings	(2.925)	(2.558)	(41.948)	(13.338)
Outros	-	-	-	(1.233)
	(111.623)	(65.723)	(627.161)	(235.952)

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

20. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Despesa com pessoal	(77.660)	(65.123)	(215.980)	(73.732)
Serviços profissionais	(15.815)	(15.279)	(57.893)	(21.881)
Despesas com ocupação	(562)	(973)	(2.147)	(1.237)
Depreciação e amortização	(23.016)	(19.491)	(90.667)	(23.553)
Depreciação de direito de uso dos ativos	(774)	(871)	(1.333)	(2.042)
Despesas de utilidades e serviços	(504)	(520)	(1.357)	(550)
Despesas legais e tributárias	(693)	(765)	(6.043)	(1.425)
Provisão para perda de crédito esperada	(5.663)	(7.440)	(45.459)	(22.082)
Outras despesas administrativas	(5.255)	(5.400)	(21.523)	(6.850)
	(129.942)	(115.862)	(442.402)	(153.352)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CCI e debêntures	(291.989)	(189.158)	(574.793)	(217.459)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	-	(37.259)	-	(37.259)
Custo de estruturação de dívida	(8.938)	(5.159)	(15.842)	(6.146)
Outros	(15.203)	(5.637)	(58.995)	(9.681)
	(316.130)	(237.213)	(649.630)	(270.545)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	62.152	77.916	164.523	103.661
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	3.286	-	3.286	-
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (2)	-	-	27.622	-
Variações monetárias ativas	202	1.788	8.739	2.732
Atualização, multa e juros de contas a receber	1.066	878	9.974	6.865
Outros	975	40	40.289	2.544
	67.681	80.622	254.433	115.802
Resultado financeiro	(248.449)	(156.591)	(395.197)	(154.743)

(1) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros swaps.

(2) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não detém influência significativa.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

22. Outras receitas (despesas), líquidas

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Resultado com alienação de propriedades para investimento (Nota 4.2)	-	128	(31.527)	(44.733)
Resultado na venda de participação societária - Box Delivery (Nota 4.2)	-	-	19.898	-
Resultado na venda de investimentos	-	35.886	-	35.886
Provisão para perda de investimentos e propriedades para investimento (Nota 4.2)	(105.187)	-	(105.187)	(20.307)
Gastos com a combinação de negócios (1)	(19.805)	(23.436)	(60.429)	(23.436)
Ganho com compra vantajosa (Nota 4.1)	-	-	4.479.580	-
Baixa de mais valia pela venda de ativos	(599)	(39.611)	-	-
Outros	(3.231)	5.551	3.246	3.862
	(128.822)	(21.482)	4.305.581	(48.728)

(1) Referem-se a despesas com a combinação de negócios (Nota 4.1), correspondentes a gastos com consultorias de integração e programa de retenção.

23. Transações com partes relacionadas

No curso de seus negócios, a Companhia e as entidades controladas, controladas em conjunto, coligadas e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente o serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 decorrem de transações conforme a seguir:

	Controladora			
	30 de setembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Boulevard Belém S.A. (1)	-	-	-	2.400
	-	-	-	2.400

(1) Refere-se a contrato de mútuo celebrado entre a Boulevard Belém e a Companhia em abril de 2014, no valor de R\$2.400, com vencimento em dezembro de 2023, sem a incidência de juros e correção monetária. A Boulevard Belém S.A. foi extinta por cisão total, seguida de incorporação. Essa transação está descrita na nota 4.2.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado					
	Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023			Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022		
	Saldo em 30 de setembro de 2023		Resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2022		Resultado
	Ativo não circulante	Passivo não circulante		Ativo não circulante	Passivo não circulante	
Luciana Rique (1)	-	87	-	-	87	-
Reinaldo Rique (2)	4.932	-	-	4.932	-	-
FIP Bali (3)	4.034	7.207	-	4.033	7.120	-
CPPIB Salvador Participações Ltda. (4)	-	-	-	-	-	448
CPPIB US RE-A, INC. (5)	97	-	928	49	-	539
Espírito Santo Malls S.A. (6)	17.195	-	-	-	-	-
Outros	136	708	-	-	-	-
	26.394	8.002	928	9.014	7.207	987

- (1) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de participação de 22,36% no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende ainda do cumprimento de cláusulas contratuais.
- (2) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, as quais estão parceladas e estão sendo pagas através do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") pela Nibal.
- (3) A Altar mantém registrado no ativo não circulante o valor a receber dos antigos proprietários de participação adquirida do Shopping Leblon (compra de 25,1% do Shopping Leblon pela Vivaldi (empresa incorporada pela Altar) em agosto de 2016 dos vendedores FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações), o qual será realizado mediante o reembolso de valores que podem ser pagos pela Altar em discussões judiciais que questionam o IPTU do Shopping Leblon e que estão em andamento. O passivo contingente do respectivo IPTU está registrado na rubrica "Provisão para Contingências". Ainda em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, a Altar mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresa pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping.
- (4) Refere-se a prestação de serviço de administração e de gestão de ativo do Shopping da Bahia, do qual a empresa CPPIB Salvador Participações Ltda., controlada integral da CPPIB Salvador Holding Inc. (empresa ligada do acionista controlador da Companhia, Canada Pension Plan Investment Board), detém 18,1%.
- (5) Refere-se a prestação de serviço de gestão de ativos do Shopping Leblon, do qual a empresa CPPIB Leblon Brazil Ltda., (empresa ligada do acionista controlador da Companhia, Canada Pension Plan Investment Board), detém 14%.
- (6) Refere-se a contrato de mútuo entre a controlada EDRJ 113 Participações Ltda. e a coligada Espírito Santo Malls S.A., sem atualização, que vem sendo recebido na medida da disponibilidade de caixa da operação do Shopping Vila Velha. Essa transação foi assumida como parte da Combinação de negócios com a Br Malls. Vide Nota 4.1. Essa transação está registrada na rubrica "Empréstimos, mútuos e outras contas a receber", no ativo não circulante.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Transações com partes relacionadas--Continuação

Contrato assinado entre a Sierra Investimentos e Parque D. Pedro 1 BV

A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que somam R\$35.731 em 30 de setembro de 2023 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022).

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$31.179 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (R\$21.335 em 30 de setembro de 2022). Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações.

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

A Companhia possui programas de remuneração baseada em ações conforme divulgado na Nota 25.

24. Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais as suas participações nas controladas, no valor de R\$2.853.905.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações

As informações relativas aos programas de remuneração baseada em ações apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

a) Programa de ações restritas

Movimentação das ações restritas	Quantidade	Preço médio ponderado de integralização
Em circulação no início do período	1.664.047	16,26
Integralizações do período	-	-
Em circulação no final do período	1.664.047	16,26
Exercíveis no final do período	832.024	16,26

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foi reconhecido R\$52 (R\$1.359 em 30 de setembro de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica "Despesas com vendas, administrativas e gerais".

b) Programa híbrido de opções de ações

	2ª outorga Abril de 2021		3ª outorga Abril de 2022		4ª outorga Abril de 2023		5ª outorga Agosto de 2023	
	Quantidade	Valor justo atribuído as ações	Quantidade	Valor justo atribuído as ações	Quantidade	Valor justo atribuído as ações	Quantidade	Valor justo atribuído as ações
Opções de ações exercidas no programa e ações entregues no "matching"	165.136	2.263	269.359	5.696	359.791	6.199	295.026	4.776
Ações de performance atribuídas ao plano:								
Ação de performance baseado em condições de mercado	41.284	476	134.680	1.553	179.896	1.356	73.757	1.261
Ação de performance baseado em condições de não mercado	41.284	1.090	134.680	2.848	179.896	3.100	73.756	1.840
Total	82.568	1.566	269.360	4.401	359.792	4.456	147.513	3.101

A 1ª outorga do programa híbrido de opções de ações concluiu seu período de "vesting" no mês de julho de 2023. Nenhuma performance foi atingida e, portanto, nenhuma ação adicional foi entregue para este programa.

Em todas as quatro outorgas do "Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Arelado a Ações", há a concessão de ações de performance após o término do período de "lock-up" de três anos das ações concedidas a título de *matching*.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

b) Programa híbrido de opções de ações--Continuação

Nenhuma ação relacionada com a performance foi concedida até o momento, o que deverá ocorrer ao término do período de três anos, quando da apuração das metas estabelecidas no programa.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foi reconhecido R\$9.268 (R\$8.303 em 30 de setembro de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica "Despesas com vendas, administrativas e gerais".

c) Programa de remuneração baseado em ações (Phantom)

Todos os programas de remuneração "Phantom" foram encerrados e liquidados em janeiro de 2023, pelo valor de R\$988. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foi reconhecida uma despesa de R\$128 na rubrica "Despesas com vendas, administrativas e gerais", a título do ajuste de valor para liquidados dos referidos programas. Não foram outorgados novos programas "Phantom" no período.

d) Ações Restritas do Conselho de Administração

Em 31 de março de 2021, a Companhia outorgou 56.668 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria já líquida dos impostos, no qual a quantidade foi de 41.084 ações por um custo médio de R\$28,11, totalizando R\$1.155. O valor justo dessas ações é de R\$1.593 e possui um período de "lock-up" de um ano. Nesse mesmo programa, foi ainda atribuído uma segunda outorga de 42.866 ações por um custo médio de R\$28,11, com período de "lock-up" de dois anos. O valor justo atribuído para essa segunda outorga foi de R\$1.500.

Em 31 de março de 2023, a Companhia outorgou 68.934 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria já líquida dos impostos, no qual a quantidade foi de 49.977 ações por um custo médio de R\$17,21, totalizando R\$860. O valor justo dessas ações é de R\$880 e possui um período de "lock-up" de um ano.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foi reconhecido R\$719 (R\$976 em 30 de setembro de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica "Despesas com vendas, administrativas e gerais".

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação

30 de setembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

26. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

27. Informações suplementares dos fluxos de caixa

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolveram caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Valor a receber pela venda de ativos	-	-	30.410	-
Ganho (Perda) com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	(623)	43.762	(623)	43.762
Efeitos fiscais com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	-	(14.879)	-	(14.879)
Emissão de ações na aquisição da Br Malls (Nota 4.1)	4.983.000	-	4.983.000	-
Alocação de ações Br Malls como preço de aquisição na combinação de negócios (Nota 4.1)	585.136	-	585.136	-
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls	70	-	70	-
Juros sobre capital próprio a receber	51.424	-	-	-
Valor a receber pela venda da Box Delivery	-	-	6.024	-
Ações recebidas como pagamento pela venda da Box Delivery, mantidas em aplicações financeiras	-	-	30.295	-

28. Eventos subsequentes

Conforme descrito na nota 4.2, durante os meses de setembro e novembro de 2023, a Companhia e algumas de suas subsidiárias assinaram acordos para venda de participações em alguns dos seus shoppings. Todas essas transações aguardam a conclusão de condições suspensivas normais para esse tipo de negócio. Vide um resumo com as informações dos shoppings e valores envolvidos na nota 4.2.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
ALLOS S.A.
(Anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a "Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaborada sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F

Roberto Martorelli
Contador CRC RJ-106103/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao Trimestre findo em 30 de Setembro de 2023. Rio de Janeiro, 13 de Novembro de 2023.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao Trimestre findo em 30 de Setembro de 2023.
Rio de Janeiro, 13 de Novembro de 2023.