

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	24
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	25
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	153
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	154
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	158
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	159

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	161
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	162

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	573.936.909
Preferenciais	0
Total	573.936.909
Em Tesouraria	
Ordinárias	20.885.847
Preferenciais	0
Total	20.885.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	19.029.438	9.836.424	8.548.425
1.01	Ativo Circulante	2.002.930	2.411.763	1.050.506
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.645	8.429	3.006
1.01.02	Aplicações Financeiras	789.051	2.105.672	943.800
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	789.051	2.105.672	943.800
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	789.051	2.105.672	943.800
1.01.03	Contas a Receber	694.954	130.417	46.929
1.01.03.01	Clientes	51.116	61.567	46.929
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	643.838	68.850	0
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	643.838	68.850	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	66.796	34.022	17.558
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	66.796	34.022	17.558
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.103	2.062	845
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	432.381	131.161	38.368
1.01.08.03	Outros	432.381	131.161	38.368
1.01.08.03.02	Outros	432.381	120.974	16.758
1.01.08.03.03	Ativo não circulante mantido para venda	0	10.187	21.610
1.02	Ativo Não Circulante	17.026.508	7.424.661	7.497.919
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	147.315	195.139	164.005
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	85.642	92.104	90.687
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	55.504	45.076
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	55.504	45.076
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	25.290	3.352	3.125
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	36.383	44.179	25.117
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	16.865	1.335	1.591
1.02.01.10.04	Instrumentos financeiros derivativos	3.378	5.927	4.736
1.02.01.10.06	Valores a receber	16.140	36.917	18.790
1.02.02	Investimentos	16.749.523	7.131.560	7.246.626

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.02.01	Participações Societárias	15.977.672	6.242.914	6.622.653
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	15.977.672	6.242.914	6.622.653
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	771.851	888.646	623.973
1.02.03	Imobilizado	4.791	5.904	7.691
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.791	5.904	7.691
1.02.04	Intangível	124.879	92.058	79.597
1.02.04.01	Intangíveis	124.879	92.058	79.597
1.02.04.01.02	Intangíveis	124.879	92.058	79.597

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	19.029.438	9.836.424	8.548.425
2.01	Passivo Circulante	904.638	783.967	515.803
2.01.02	Fornecedores	31.507	14.665	13.245
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.507	14.665	13.245
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.385	15.295	6.954
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.385	15.295	6.954
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	9.385	15.295	6.954
2.01.05	Outras Obrigações	863.746	754.007	495.604
2.01.05.02	Outros	863.746	754.007	495.604
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	611.829	37.020	65.282
2.01.05.02.04	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	146.314	581.744	387.858
2.01.05.02.06	Contas a pagar de arrendamento	7.315	10.060	7.856
2.01.05.02.07	Outras obrigações	96.866	123.400	34.608
2.01.05.02.09	Receitas diferidas	1.422	1.783	0
2.02	Passivo Não Circulante	4.126.918	2.246.839	1.285.693
2.02.02	Outras Obrigações	2.816.722	2.245.266	1.284.262
2.02.02.02	Outros	2.816.722	2.245.266	1.284.262
2.02.02.02.03	Receitas diferidas	2.680	2.466	2.694
2.02.02.02.04	Impostos e contribuições a recolher	360	360	360
2.02.02.02.05	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	2.717.286	2.150.587	1.241.247
2.02.02.02.07	Contas a pagar de arrendamento	31.586	15.584	24.896
2.02.02.02.08	Outras obrigações	14.218	16.152	15.065
2.02.02.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	50.592	60.117	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.285.212	0	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.285.212	0	0
2.02.04	Provisões	24.984	1.573	1.431
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.984	1.573	1.431
2.02.04.01.05	Provisões para contingência	24.984	1.573	1.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03	Patrimônio Líquido	13.997.882	6.805.618	6.746.929
2.03.01	Capital Social Realizado	14.747.598	4.156.722	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	337.173	808.921	790.873
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-433.928	-2.825	-19.123
2.03.02.07	(-)Gastos com emissões de ações	-72.332	-72.332	-72.332
2.03.02.08	Reservas de capital	843.433	884.078	882.328
2.03.04	Reservas de Lucros	2.917.427	395.441	318.657
2.03.04.01	Reserva Legal	199.339	29.991	22.197
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	192.573	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.525.515	365.450	296.460
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	1.444.534	1.480.677

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	288.641	201.019	160.629
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-146.373	-40.167	-87.936
3.03	Resultado Bruto	142.268	160.852	72.693
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.455.030	203.772	296.087
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-224.140	-167.541	-127.463
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	9.637
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-222.159	-21.996	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.901.329	393.309	413.913
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.901.329	393.309	413.913
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.597.298	364.624	368.780
3.06	Resultado Financeiro	-314.033	-220.264	-109.879
3.06.01	Receitas Financeiras	97.340	134.366	51.805
3.06.02	Despesas Financeiras	-411.373	-354.630	-161.684
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.283.265	144.360	258.901
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	103.693	11.515	15.967
3.08.02	Diferido	103.693	11.515	15.967
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.386.958	155.875	274.868
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.386.958	155.875	274.868
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	6,0538	0,5883	1,0364
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	6,0538	0,5883	1,0364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	3.386.958	155.875	274.868
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-623	-36.143	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.386.335	119.732	274.868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-72.093	291.694	108.758
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	122.592	315.098	83.704
6.01.01.01	Lucro líquido do período	3.386.958	155.875	274.868
6.01.01.02	Aluguel linear	8.894	10.220	-4.094
6.01.01.03	Depreciação e amortização	167.881	59.585	100.038
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.901.329	-393.309	-413.913
6.01.01.07	Remuneração com base em ações	22.854	16.005	12.231
6.01.01.08	Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	397.498	514.472	128.482
6.01.01.09	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-6.977	58.927	5.807
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-103.693	-11.514	-15.967
6.01.01.11	Constituição de provisão para perda de crédito esperada	7.055	8.033	10.712
6.01.01.12	Ganho de capital na venda de investimento	-102.631	-49.846	-14.178
6.01.01.13	Outras provisões	12.626	142	-282
6.01.01.14	Custos da transação de combinação de negócios	19.805	112.746	0
6.01.01.15	Baixa de mais valia	275.016	-35.030	0
6.01.01.16	(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	-27.055	-128	0
6.01.01.17	Rendimentos de aplicações financeiras	-79.682	-131.080	0
6.01.01.18	Provisão para perda de investimentos, propriedade para investimento e outros ativos	45.372	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-163.193	-15.056	26.702
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-8.914	-11.002	-8.596
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-32.833	-16.398	13.142
6.01.02.03	Fornecedores	17.086	435	-988
6.01.02.04	Impostos e contribuições a recolher	25.585	16.689	2.709
6.01.02.05	Receitas diferidas	-147	-451	-840
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-4.841	637	-981
6.01.02.08	Outras obrigações	-31.920	-20.486	4.549
6.01.02.09	Outros	-127.209	15.520	17.707
6.01.03	Outros	-31.492	-8.348	-1.648

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-31.492	-8.348	-1.648
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	629.605	-902.847	36.542
6.02.01	Aquisições/Baixa de ativo imobilizado	-1.622	-883	-936
6.02.02	Recebimento pela venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings	400.682	5.000	125.000
6.02.03	Redução (aumento) em aplicações financeiras	817.627	-1.199.431	57.465
6.02.04	Aquisição de ativo intangível	-41.499	-37.535	-39.320
6.02.05	Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	-14.274	-13.132	-10.490
6.02.06	Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	731.935	372.034	268.110
6.02.08	Aumento de capital em controladas/coligadas	-64.820	-106.673	-363.287
6.02.09	Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	0	77.773	0
6.02.12	Aquisições de ações br Malls	-1.198.424	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-562.296	616.576	-145.680
6.03.01	Aumento de capital	0	0	246
6.03.03	Dividendos pagos	-292.894	-101.979	-60.000
6.03.04	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-6.911	-6.925	-4.974
6.03.05	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-3.975	-2.939	-2.033
6.03.09	Emissão de debêntures	612.102	1.500.000	415.000
6.03.10	Pagamento juros debêntures	-370.499	-175.680	-68.213
6.03.11	Pagamento principal debêntures	-467.376	-574.884	-175.529
6.03.12	Pagamento custo de estruturação debêntures	-29.569	-19.739	-11.297
6.03.13	Pré-pagamento juros debêntures	0	0	-36.975
6.03.14	Pré-pagamento principal debêntures	0	0	-125.000
6.03.15	Alienação (recompra) de ações	8.888	5.829	0
6.03.17	Recompra de debêntures	0	0	-67.898
6.03.19	Pagamento de juros - Leasing	-4.169	-3.087	-3.001
6.03.20	Pagamento de principal - Leasing	-7.893	-4.020	-6.006
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.784	5.423	-380
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.429	3.006	3.386

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.645	8.429	3.006

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-310.491	-1.609	-253.143	-611.829	-623	-1.177.695
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	35.889	0	0	0	35.889
5.04.06	Dividendos	0	0	-255.874	-611.829	0	-867.703
5.04.09	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	2.731	0	0	2.731
5.04.10	Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resu	0	0	0	0	-623	-623
5.04.11	Cancelamento de ações em tesouraria	-310.491	310.491	0	0	0	0
5.04.12	Recompra de ações próprias	0	-347.989	0	0	0	-347.989
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.386.958	0	3.386.958
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.386.958	0	3.386.958
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.775.129	-2.775.129	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	192.573	-192.573	0	0
5.06.05	Constituição de reserva legal	0	0	169.348	-169.348	0	0
5.06.06	Constituição de reserva de retenção de lucros	0	0	2.413.208	-2.413.208	0	0
5.07	Saldos Finais	14.747.598	337.173	2.917.427	0	-4.004.316	13.997.882

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	18.048	-36.697	-37.020	0	-55.669
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.750	0	0	0	1.750
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.298	0	0	0	16.298
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.697	-37.020	0	-73.717
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	155.875	-36.143	119.732
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.875	0	155.875
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-36.143	-36.143
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-36.143	-36.143
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	113.481	-118.855	0	-5.374
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	118.855	-118.855	0	0
5.06.04	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-5.374	0	0	-5.374
5.07	Saldos Finais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	4.156.476	2.259.457	128.917	0	0	6.544.850
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.476	2.259.457	128.917	0	0	6.544.850
5.04	Transações de Capital com os Sócios	246	12.093	-19.846	-65.282	0	-72.789
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	246	12.093	0	0	0	12.339
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.846	-65.282	0	-85.128
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	274.868	0	274.868
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	274.868	0	274.868
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	195.843	13.743	-209.586	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	195.843	13.743	-209.586	0	0
5.07	Saldos Finais	4.156.722	2.467.393	122.814	0	0	6.746.929

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	89.369	189.469	182.060
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	315.351	219.497	174.577
7.01.02	Outras Receitas	-218.927	-21.995	18.195
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.055	-8.033	-10.712
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-48.465	-40.341	-38.015
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-11.159	-8.330	-8.445
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.306	-32.011	-29.570
7.03	Valor Adicionado Bruto	40.904	149.128	144.045
7.04	Retenções	-167.881	-59.585	-100.038
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-167.881	-59.585	-100.038
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-126.977	89.543	44.007
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.998.669	527.675	465.718
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.901.329	393.309	413.913
7.06.02	Receitas Financeiras	97.340	134.366	51.805
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.871.692	617.218	509.725
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.871.692	617.218	509.725
7.08.01	Pessoal	150.174	99.749	75.031
7.08.01.01	Remuneração Direta	150.174	99.749	75.031
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-76.813	6.964	-1.858
7.08.02.01	Federais	-80.257	2.869	-4.194
7.08.02.03	Municipais	3.444	4.095	2.336
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	411.373	354.630	161.684
7.08.03.01	Juros	411.373	354.630	161.684
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.386.958	155.875	274.868
7.08.04.02	Dividendos	0	37.020	60.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.386.958	118.855	214.868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	27.659.095	12.285.205	11.114.713
1.01	Ativo Circulante	3.824.320	3.265.974	1.775.374
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	44.317	18.256	14.862
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.088.913	2.543.865	1.231.460
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.088.913	2.543.865	1.231.460
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	2.088.913	2.543.865	1.231.460
1.01.03	Contas a Receber	647.058	323.223	400.545
1.01.03.01	Clientes	646.315	322.566	400.545
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	743	657	0
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	743	657	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	124.142	46.378	52.969
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	124.142	46.378	52.969
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.148	488	1.109
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	895.742	333.764	74.429
1.01.08.03	Outros	895.742	333.764	74.429
1.01.08.03.01	Ativo não circulante mantido para venda	0	27.142	38.565
1.01.08.03.02	Outros	895.742	306.622	35.864
1.02	Ativo Não Circulante	23.834.775	9.019.231	9.339.339
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	548.058	368.645	227.696
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	188.521	102.873	95.447
1.02.01.07	Tributos Diferidos	722	64.160	54.723
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	722	64.160	54.723
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	27.474	4.164	3.544
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	331.341	197.448	73.982
1.02.01.10.04	Outros	118.360	115.557	25.863
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	3.378	5.927	4.736
1.02.01.10.06	Depósitos Judiciais	149.184	36.702	33.567
1.02.01.10.07	Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	17.098	7.843	7.889

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	43.321	31.419	1.927
1.02.02	Investimentos	22.356.288	8.220.045	8.741.747
1.02.02.01	Participações Societárias	695.186	322.138	420.541
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	695.186	322.138	420.541
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	21.661.102	7.897.907	8.321.206
1.02.02.02.01	Propriedades para investimentos - Shopping	21.661.102	7.897.907	8.321.206
1.02.03	Imobilizado	86.970	20.031	24.495
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	86.970	20.031	24.495
1.02.04	Intangível	843.459	410.510	345.401
1.02.04.01	Intangíveis	506.937	203.013	137.904
1.02.04.01.02	Intangíveis	506.937	203.013	137.904
1.02.04.02	Goodwill	336.522	207.497	207.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	27.659.095	12.285.205	11.114.713
2.01	Passivo Circulante	2.137.335	1.015.789	727.481
2.01.02	Fornecedores	91.535	36.530	34.175
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	91.535	36.530	34.175
2.01.03	Obrigações Fiscais	94.933	70.789	56.069
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	94.933	70.789	56.069
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	35.658	19.521	29.335
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	59.275	51.268	26.734
2.01.05	Outras Obrigações	1.950.867	908.470	637.237
2.01.05.02	Outros	1.950.867	908.470	637.237
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	620.283	43.034	70.162
2.01.05.02.04	Obrigações por compra de ativos	423.723	0	0
2.01.05.02.05	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	636.456	666.670	463.503
2.01.05.02.06	Receitas diferidas	14.265	5.585	5.412
2.01.05.02.07	Contas a pagar de arrendamento	23.021	10.104	9.440
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	233.119	183.077	88.720
2.02	Passivo Não Circulante	10.417.028	3.392.385	2.577.246
2.02.02	Outras Obrigações	5.347.278	2.517.085	1.632.420
2.02.02.02	Outros	5.347.278	2.517.085	1.632.420
2.02.02.02.03	Obrigação por compra de ativos	29.294	0	0
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	31.956	8.401	9.183
2.02.02.02.06	Impostos e contribuições a recolher	17.715	7.937	7.663
2.02.02.02.07	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.042.475	2.389.097	1.560.089
2.02.02.02.08	Contas a pagar de arrendamento	163.688	23.361	33.547
2.02.02.02.09	Outras obrigações	11.558	28.172	21.938
2.02.02.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	50.592	60.117	0
2.02.03	Tributos Diferidos	4.840.550	866.254	932.436
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.840.550	866.254	932.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04	Provisões	229.200	9.046	12.390
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	229.200	9.046	12.390
2.02.04.01.05	Provisões para contingência	229.200	9.046	12.390
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	15.104.732	7.877.031	7.809.986
2.03.01	Capital Social Realizado	14.747.598	4.156.722	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	771.101	811.746	809.996
2.03.02.07	Gasto com emissões de ações	-72.332	-72.332	-72.332
2.03.02.08	Reservas de capital	843.433	884.078	882.328
2.03.04	Reservas de Lucros	2.483.499	392.616	299.534
2.03.04.01	Reserva Legal	199.339	29.991	22.197
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	192.573	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.525.515	365.450	296.460
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-433.928	-2.825	-19.123
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.004.316	1.444.534	1.480.677
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.106.850	1.071.413	1.063.057

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.712.274	1.111.321	937.677
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-826.889	-309.999	-300.793
3.03	Resultado Bruto	1.885.385	801.322	636.884
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.527.332	-331.760	-146.826
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-649.373	-221.232	-195.177
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	3.502
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	4.084.483	-165.835	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.222	55.307	44.849
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.412.717	469.562	490.058
3.06	Resultado Financeiro	-503.880	-214.344	-150.168
3.06.01	Receitas Financeiras	339.190	185.684	66.561
3.06.02	Despesas Financeiras	-843.070	-400.028	-216.729
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.908.837	255.218	339.890
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.414.927	-33.074	-21.485
3.08.01	Corrente	-221.847	-89.661	-61.379
3.08.02	Diferido	-1.193.080	56.587	39.894
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.493.910	222.144	318.405
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	3.493.910	222.144	318.405
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.386.958	155.875	274.868
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	106.952	66.269	43.537
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	6,0538	0,5883	1,0364
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	6,0538	0,5883	1,0364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	3.493.910	222.144	318.405
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-623	-36.143	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	3.493.287	186.001	318.405
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.386.335	119.732	274.868
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	106.952	66.269	43.537

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.441.890	929.733	600.245
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.914.745	1.062.141	628.019
6.01.01.01	Lucro líquido do período	3.493.910	222.144	318.405
6.01.01.02	Aluguel linear	84.824	65.929	-39.720
6.01.01.03	Depreciação e amortização	684.466	202.110	191.140
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-92.222	-55.307	-44.849
6.01.01.05	Remuneração com base em ações	22.854	16.005	12.542
6.01.01.06	Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	792.183	594.246	186.732
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-41.548	58.927	5.807
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.193.080	-56.587	-39.894
6.01.01.09	Constituição de provisão para perda de crédito esperada	48.449	28.803	52.121
6.01.01.10	Rendimentos de aplicações financeiras	-211.821	-170.330	0
6.01.01.11	(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	103.540	91.807	0
6.01.01.12	Custos da transação de combinação de negócios	60.429	112.746	0
6.01.01.16	Ganho de capital na venda de investimento	-122.529	-49.846	-14.178
6.01.01.17	Provisão para perda de investimentos, propriedade para investimento e outros ativos	129.113	0	0
6.01.01.18	Outras provisões	17.204	1.494	-87
6.01.01.19	Ganho por compra vantajosa	-4.247.187	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-472.855	-132.408	-27.774
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-69.403	-23.977	-92.641
6.01.02.02	Impostos a recuperar	26.328	-22.836	14.584
6.01.02.03	Fornecedores	-11.272	2.355	439
6.01.02.04	Impostos e contribuições a recolher	320.756	154.730	98.027
6.01.02.05	Receitas diferidas	-1.840	-609	-1.596
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-15.944	-3.103	-1.898
6.01.02.08	Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-240.743	-83.040	-45.985
6.01.02.09	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-158.870	-56.696	-34.298
6.01.02.10	Outras obrigações	-168.674	-42.188	26.191

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.11	Outros	-153.193	-57.044	9.403
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	359.540	-1.387.546	-309.219
6.02.01	Aquisições/Baixa de ativo imobilizado	-10.642	-954	-3.839
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	-231.854	-214.440	-431.853
6.02.04	Recebimento pela venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings	674.210	232.500	125.000
6.02.05	Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.129.988	-1.351.495	54.059
6.02.07	Aquisição de intangíveis	-98.002	-94.231	-64.359
6.02.08	Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	71.647	31.827	45.992
6.02.09	Aumento de capital em controladas/coligadas	0	-7.000	-9.161
6.02.10	Efeito da combinação de negócios	28.958	0	0
6.02.11	Efeito do caixa dos eventos societários	0	0	-25.058
6.02.13	Aumento de capital de não controladores	15.559	16.247	0
6.02.14	Aquisições de ações br Malls	-1.220.324	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.775.369	461.207	-289.277
6.03.01	Aumento de capital	0	0	246
6.03.02	Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	18.781	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-292.894	-101.979	-60.000
6.03.04	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-265.109	-53.056	-50.136
6.03.05	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-311.090	-68.383	-62.652
6.03.06	Pagamento de custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	0	0	-297
6.03.09	Emissão de debênture	612.102	1.500.000	415.000
6.03.10	Pagamento juros debêntures	-509.292	-175.680	-68.213
6.03.11	Pagamento principal debêntures	-477.076	-574.884	-175.529
6.03.12	Pagamento custo de estruturação debêntures	-32.354	-19.739	-11.297
6.03.13	Pré-pagamento juros debêntures	0	0	-36.975
6.03.14	Pré-pagamento principal debêntures	0	0	-125.000
6.03.15	Alienação (recompra) de ações	8.888	5.829	0
6.03.16	Recompra de ações	-340.464	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.17	Recompra de debenturê	0	0	-67.898
6.03.18	Pagamento de obrigações por compra de empresas	-16.717	0	0
6.03.19	Transação com acionistas não controladores	-128.199	-41.380	-34.024
6.03.20	Pagamento de juros e principal - Leasing	-41.945	-9.521	-12.502
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	26.061	3.394	1.749
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.256	14.862	13.113
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	44.317	18.256	14.862

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	99.760	5.082.761
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.058.089	338.782	395.441	0	-4.003.693	11.788.619	1.171.173	12.959.792
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-310.491	-1.609	-253.143	-611.829	-623	-1.177.695	-171.275	-1.348.970
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	15.559	15.559
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	35.889	0	0	0	35.889	0	35.889
5.04.06	Dividendos	0	0	-255.874	-611.829	0	-867.703	-130.641	-998.344
5.04.09	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	2.731	0	0	2.731	-2.731	0
5.04.10	Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resu	0	0	0	0	-623	-623	0	-623
5.04.11	Cancelamento de ações em tesouraria	-310.491	310.491	0	0	0	0	0	0
5.04.12	Recompra de ações próprias	0	-347.989	0	0	0	-347.989	0	-347.989
5.04.13	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-53.462	-53.462
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.386.958	0	3.386.958	106.952	3.493.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.386.958	0	3.386.958	106.952	3.493.910
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.775.129	-2.775.129	0	0	0	0
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	192.573	-192.573	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva legal	0	0	169.348	-169.348	0	0	0	0
5.06.06	Constituição de reserva de retenção de lucros	0	0	2.413.208	-2.413.208	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	14.747.598	337.173	2.917.427	0	-4.004.316	13.997.882	1.106.850	15.104.732

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	18.048	-36.697	-37.020	0	-55.669	-63.287	-118.956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.750	0	0	0	1.750	0	1.750
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.298	0	0	0	16.298	0	16.298
5.04.06	Dividendos	0	0	-36.697	-37.020	0	-73.717	-79.534	-153.251
5.04.08	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	16.247	16.247
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-5.374	155.875	-36.143	114.358	71.643	186.001
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.875	0	155.875	66.269	222.144
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-5.374	0	-36.143	-41.517	5.374	-36.143
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-36.143	-36.143	0	-36.143
5.05.02.06	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	-5.374	0	0	-5.374	5.374	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	118.855	-118.855	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	118.855	-118.855	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618	1.071.413	7.877.031

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	4.156.476	2.259.457	128.917	0	0	6.544.850	1.072.232	7.617.082
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.476	2.259.457	128.917	0	0	6.544.850	1.072.232	7.617.082
5.04	Transações de Capital com os Sócios	246	12.093	-19.846	-65.282	0	-7.507	-52.712	-60.219
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	404	404
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	246	12.093	0	0	0	12.339	0	12.339
5.04.06	Dividendos	0	0	-19.846	-65.282	0	-19.846	-53.116	-72.962
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	274.868	0	0	43.537	43.537
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	274.868	0	0	43.537	43.537
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	195.843	13.743	-209.586	0	209.586	0	209.586
5.06.01	Constituição de Reservas	0	195.843	13.743	-209.586	0	209.586	0	209.586
5.07	Saldos Finais	4.156.722	2.467.393	122.814	0	0	6.746.929	1.063.057	7.809.986

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	-1.972.190	989.832	1.042.842
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.915.604	1.184.471	989.899
7.01.02	Outras Receitas	-4.839.345	-165.836	105.064
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-48.449	-28.803	-52.121
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	8.525.647	-187.780	-250.068
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-275.284	-141.646	-119.118
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	8.800.931	-46.134	-130.950
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.553.457	802.052	792.774
7.04	Retenções	-684.466	-202.110	-191.140
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-684.466	-202.110	-191.140
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.868.991	599.942	601.634
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	431.412	240.991	111.425
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.222	55.307	44.864
7.06.02	Receitas Financeiras	339.190	185.684	66.561
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.300.403	840.933	713.059
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.300.403	840.933	713.059
7.08.01	Pessoal	344.036	111.302	97.350
7.08.01.01	Remuneração Direta	344.036	111.302	97.350
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.619.386	107.459	79.623
7.08.02.01	Federais	1.577.671	91.845	68.961
7.08.02.03	Municipais	41.715	15.614	10.662
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	843.071	400.028	217.681
7.08.03.01	Juros	843.071	400.028	216.735
7.08.03.02	Aluguéis	0	0	946
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.493.910	222.144	318.405
7.08.04.02	Dividendos	0	37.020	60.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.386.958	118.855	214.868
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	106.952	66.269	43.537

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 2023

ALLOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Clara Costa

Analista de RI

Juliana Bedante

Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2583-9800

E-mail: ri@allos.co

ri.allos.co

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

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

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2023

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: (i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.

Somos uma empresa full service com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendida pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requer um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do tenant mix, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

Até o montante total da parcela remanescente, se houver e observada proposta da administração, será destinado para a constituição da reserva para investimentos, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortizações de dívidas, bem como para permitir programas de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, sendo certo que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

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

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

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

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

O ano de 2023 também foi muito desafiador para o varejo, e nós exploramos as oportunidades que surgiram nesse momento. Observamos um movimento de saída de âncoras tradicionais e, de forma rápida e eficaz, trouxemos novas operações, redesenhandos os espaços de nossos shoppings e aprimorando a experiência do consumidor. Ao mesmo tempo em que o mix de lojas foi complementado com segmentos de maior desejo do consumidor, agregamos também potencial de melhor produtividade para a ALLOS. No ano, a equipe de comercialização foi responsável pela assinatura de mais de 1.000 contratos, que representam 159 mil m² – um desempenho excepcional, de quase 4 contratos por dia útil.

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2023, a ALLOS possuía 1.029 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2022 a quantidade era 440. A rotatividade média de empregados foi de 4,8% no 4T23.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 47 do seu Estatuto Social abaixo:

"Artigo 47. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado."

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a Ernst & Young Auditores Independentes S/S ("EY") prestou além dos serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, serviços de avaliação e acompanhamento do ambiente tecnológico com emissão de recomendações de melhores práticas e emissão de carta conforto. Os honorários pagos pelos serviços de consultoria e emissão de carta conforto somam R\$1.426 mil.

Durante o processo de avaliação do escopo dos serviços, antes da decisão pela contratação, a Companhia discutiu os detalhes sobre a atuação do prestador de serviços concluindo não haver conflitos de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores uma vez que os serviços não envolvem a atuação do prestador como gerência e/ou no processo de tomada de decisões pela gerência, preparação de registros contábeis, informações financeiras ou as próprias demonstrações financeiras da Companhia, nem tampouco o desenho e/ou implementação de controles internos ou procedimentos de gestão de riscos relacionados com a preparação ou controles de informações contábeis ou financeiras, ou o desenho e implantação de sistemas de tecnologia. Finalmente sob nenhuma hipótese o escopo dos serviços em questão colocará o auditor da Companhia em posição de auditar seu próprio trabalho.

Ainda conforme artigo 3º da Instrução CVM 381/03, a EY declarou à administração da Companhia que a prestação dos serviços descritos acima foi feita em estrita observância às normas contábeis que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não apresentaram situação que poderia afetar sua independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria prestados à Companhia.

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis 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, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022. ". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações da Aliansce 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

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

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

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

* Indicadores não-contábeis

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2022

Conciliação

Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

Conciliação do FFO / FFO Ajustado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

* Indicadores não-contábeis

Notas Explicativas

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

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		3.645	8.429	44.317	18.256
Aplicações financeiras	7	789.051	2.105.672	2.088.913	2.543.865
Contas a receber	8	51.116	61.567	646.315	322.566
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	10	643.838	68.850	743	657
Impostos a recuperar	9	66.796	34.022	124.142	46.378
Despesas antecipadas		16.103	2.062	24.148	488
Outros	8.2	432.381	120.974	895.742	306.622
		2.002.930	2.401.576	3.824.320	3.238.832
Ativo não circulante mantido para venda		-	10.187	-	27.142
		-	10.187	-	27.142
Não circulante					
Aplicações financeiras	7	85.642	92.104	188.521	102.873
Impostos diferidos	16	-	55.504	722	64.160
Impostos a recuperar	9	-	-	43.321	31.419
Depósitos judiciais	14	16.865	1.335	149.184	36.702
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	23	-	-	17.098	7.843
Instrumentos financeiros derivativos	5	3.378	5.927	3.378	5.927
Despesas antecipadas		25.290	3.352	27.474	4.164
Outros	8.2	16.140	36.917	118.360	115.557
Investimentos	10	15.977.672	6.242.914	695.186	322.138
Propriedades para investimento	11	771.851	888.646	21.661.102	7.897.907
Imobilizado		4.791	5.904	86.970	20.031
Intangível	12	124.879	92.058	843.459	410.510
		17.026.508	7.424.661	23.834.775	9.019.231
Total do ativo		19.029.438	9.836.424	27.659.095	12.285.205

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		31.507	14.665	91.535	36.530
Empréstimos e financiamentos	13	146.314	581.744	636.456	666.670
Impostos e contribuições a recolher	9	9.385	15.295	94.933	70.789
Dividendos a pagar	17	611.829	37.020	620.283	43.034
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	423.723	-
Receitas diferidas		1.422	1.783	14.265	5.585
Contas a pagar de arrendamento		7.315	10.060	23.021	10.104
Outras obrigações	15.2	96.866	123.400	233.119	183.077
		904.638	783.967	2.137.335	1.015.789
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	2.717.286	2.150.587	5.042.475	2.389.097
Impostos e contribuições a recolher	9	360	360	17.715	7.937
Receitas diferidas		2.680	2.466	31.956	8.401
Impostos diferidos	16	1.285.212	-	4.840.550	866.254
Obrigações por compra e venda de ativos	15.1	-	-	29.294	-
Instrumentos financeiros derivativos	5	50.592	60.117	50.592	60.117
Contas a pagar de arrendamento		31.586	15.584	163.688	23.361
Provisão para contingências	14	24.984	1.573	229.200	9.046
Outras obrigações	15.2	14.218	16.152	11.558	28.172
		4.126.918	2.246.839	10.417.028	3.392.385
Patrimônio líquido	17				
Capital social		14.747.598	4.156.722	14.747.598	4.156.722
Gastos com emissões de ações		(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria		(433.928)	(2.825)	(433.928)	(2.825)
Reservas de capital		843.433	884.078	843.433	884.078
Reservas de lucros		2.917.427	395.441	2.917.427	395.441
Ajustes de avaliação patrimonial		(4.004.316)	1.444.534	(4.004.316)	1.444.534
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		13.997.882	6.805.618	13.997.882	6.805.618
Participação de não controladores	17	-	-	1.106.850	1.071.413
Total do patrimônio líquido		13.997.882	6.805.618	15.104.732	7.877.031
Total do passivo e do patrimônio líquido		19.029.438	9.836.424	27.659.095	12.285.205

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguel e serviços	18	288.641	201.019	2.712.274	1.111.321
Custo de aluguéis e serviços	19	(146.373)	(40.167)	(826.889)	(309.999)
Lucro bruto		142.268	160.852	1.885.385	801.322
Despesas operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	20	(224.140)	(167.541)	(649.373)	(221.232)
Resultado da equivalência patrimonial	10	3.901.329	393.309	92.222	55.307
Outras receitas (despesas), líquidas	22	(222.159)	(21.996)	4.084.483	(165.835)
		3.455.030	203.772	3.527.332	(331.760)
Resultado financeiro	21				
Despesas financeiras		(411.373)	(354.630)	(843.070)	(400.028)
Receitas financeiras		97.340	134.366	339.190	185.684
		(314.033)	(220.264)	(503.880)	(214.344)
Lucro antes dos impostos e contribuições		3.283.265	144.360	4.908.837	255.218
Imposto de renda e contribuição social	16	103.693	11.515	(1.414.927)	(33.074)
Lucro líquido do exercício		3.386.958	155.875	3.493.910	222.144
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	17	3.386.958	155.875	3.386.958	155.875
Participação de não controladores		-	-	106.952	66.269
		3.386.958	155.875	3.493.910	222.144
Resultado por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)					
Lucro líquido por ação - básico	17	6,0538	0,5883		
Lucro líquido por ação - diluído	17	6,0538	0,5883		

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 abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	3.386.958	155.875	3.493.910	222.144
Perda não realizada em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	(623)	(36.143)	(623)	(36.143)
Resultado abrangente total	3.386.335	119.732	3.493.287	186.001
Atribuível a:				
Acionistas controladores	3.386.335	119.732	3.386.335	119.732
Acionistas não controladores	-	-	106.952	66.269

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais)

	Capital social	Gasto com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
						Reserva de Lucros a realizar	Reserva para investimentos	Ajuste de avaliação patrimonial					
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 exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	155.875	155.875	66.269	222.144	
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	7.794	-	-	-	(7.794)	-	-	-	
Constituição de reserva de retenções de lucros	-	-	-	-	-	-	111.061	-	(111.061)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.020)	(37.020)	-	(37.020)	
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 25)	-	-	16.298	1.750	-	-	-	-	-	18.048	-	18.048	
Dividendos complementares de 2021 distribuídos no exercício (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(36.697)	-	-	(36.697)	-	(36.697)	
Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 4 e 17)	-	-	-	-	-	-	-	(36.143)	-	(36.143)	-	(36.143)	
Dividendos declarados aos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.534)	(79.534)	
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária) - (Nota 4)	-	-	-	-	-	-	(5.374)	-	-	(5.374)	5.374	-	
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.247	16.247	
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	

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Capital social	Gasto com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
						Reserva de Lucros a realizar	Reserva para investimentos	Ajuste de avaliação patrimonial					
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.760	99.760
	10.901.367	-	(470.139)	-	-	-	-	(5.448.227)	-	4.983.001	99.760	5.082.761	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	3.386.958	3.386.958	106.952	3.493.910	
Constituição de reserva legal (Nota 17)	-	-	-	-	169.348	-	-	-	(169.348)	-	-	-	
Constituição de reserva de retenções de lucros (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	2.413.208	-	(2.413.208)	-	-	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar (Nota 17)	-	-	-	-	-	192.573	-	-	(192.573)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	(611.829)	(611.829)	-	(611.829)	
Dividendos complementares ao mínimo distribuídos à reserva de retenção de lucros (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	(255.874)	-	(255.874)	-	-	(255.874)	
Dividendos de acionistas não controladores (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.641)	(130.641)	
Recuperação de ações próprias (Nota 17)	-	-	(347.989)	-	-	-	-	-	-	-	(347.989)	-	(347.989)
Cancelamento de ações em tesouraria (Nota 17)	(310.491)	-	310.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 25)	-	-	76.534	(40.645)	-	-	-	-	-	35.889	-	35.889	
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)	-	-	-	-	-	-	2.731	-	-	2.731	(2.731)	-	
Aumento de capital envolvendo acionistas não-controladores (Nota 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.559	15.559	
Outros eventos societários envolvendo acionistas não-controladores (Nota 4.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.462)	(53.462)	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	14.747.598	(72.332)	(433.928)	843.433	199.339	192.573	2.525.515	(4.004.316)	-	13.997.882	1.106.850	15.104.732	

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 fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	3.386.958	155.875	3.493.910	222.144
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de				
Aluguel linear	8.894	10.220	84.824	65.929
Depreciação e amortização	167.881	59.585	684.466	202.110
Resultado de equivalência patrimonial	(3.901.329)	(393.309)	(92.222)	(55.307)
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	7.055	8.033	48.449	28.803
Remuneração com base em ações	22.854	16.005	22.854	16.005
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	397.498	514.472	792.183	594.246
Valor justo dos instrumentos financeiros	(6.977)	58.927	(41.548)	58.927
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(103.693)	(11.514)	1.193.080	(56.587)
Ganho de capital na venda de investimento	(102.631)	(49.846)	(122.529)	(49.846)
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(27.055)	(128)	103.540	91.807
Baixa de mais valia	275.016	(35.030)	-	-
Rendimentos de aplicações financeiras	(79.682)	(131.080)	(211.821)	(170.330)
Provisão para perda de investimentos, propriedade para investimento e outros ativos	45.372	-	129.113	-
Ganho por compra vantajosa	-	-	(4.247.187)	-
Custos da transação de combinação de negócios	19.805	112.746	60.429	112.746
Outras provisões	12.626	142	17.204	1.494
	122.592	315.098	1.914.745	1.062.141
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	(8.914)	(11.002)	(69.403)	(23.977)
Depósitos judiciais	(4.841)	637	(15.944)	(3.103)
Impostos a recuperar	(32.833)	(16.398)	26.328	(22.836)
Outros	(127.209)	15.520	(153.193)	(57.044)
	(173.797)	(11.243)	(212.212)	(106.960)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	17.086	435	(11.272)	2.355
Impostos e contribuições a recolher	25.585	16.689	320.756	154.730
Outras obrigações	(31.920)	(20.486)	(168.674)	(42.188)
Receitas diferidas	(147)	(451)	(1.840)	(609)
	10.604	(3.813)	138.970	114.288
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-	-	(240.743)	(83.040)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(31.492)	(8.348)	(158.870)	(56.696)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(72.093)	291.694	1.441.890	929.733

Notas Explicativas

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

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado	(1.622)	(883)	(10.642)	(954)
Aquisição de ativo intangível	(41.499)	(37.535)	(98.002)	(94.231)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(14.274)	(13.132)	(231.854)	(214.440)
Aumento de capital em controladas/coligadas	(64.820)	(106.673)	-	(7.000)
Aumento de capital de não controladores	-	-	15.559	16.247
Efeito da combinação de negócios	-	-	28.958	-
Recebimento pela venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings	400.682	5.000	674.210	232.500
Aquisições de ações br Malls	(1.198.424)	-	(1.220.324)	-
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	77.773	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	817.627	(1.199.431)	1.129.988	(1.351.495)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	731.935	372.034	71.647	31.827
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	629.605	(902.847)	359.540	(1.387.546)
Atividades de financiamento				
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	-	-	18.781	-
Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(6.911)	(6.925)	(265.109)	(53.056)
Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(3.975)	(2.939)	(311.090)	(68.383)
Pagamento de juros de debêntures	(370.499)	(175.680)	(509.292)	(175.680)
Pagamento de principal de debêntures	(467.376)	(574.884)	(477.076)	(574.884)
Emissão de debêntures	612.102	1.500.000	612.102	1.500.000
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(29.569)	(19.739)	(32.354)	(19.739)
Pagamento de juros - Leasing (direito de uso)	(4.169)	(3.087)	(5.110)	(3.907)
Pagamento de principal - Leasing (direito de uso)	(7.893)	(4.020)	(36.835)	(5.614)
Pagamento de obrigações por compra de empresas	-	-	(16.717)	-
Alienação de ações	8.888	5.829	8.888	5.829
Recompra de ações	-	-	(340.464)	-
Dividendos pagos aos acionistas	(292.894)	(101.979)	(292.894)	(101.979)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(128.199)	(41.380)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	(562.296)	616.576	(1.775.369)	461.207
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(4.784)	5.423	26.061	3.394
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	3.645	8.429	44.317	18.256
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	8.429	3.006	18.256	14.862
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(4.784)	5.423	26.061	3.394

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 do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas				
Receita bruta de aluguel e serviços	315.351	219.497	2.915.604	1.184.471
Provisão para perda de crédito esperada	(7.055)	(8.033)	(48.449)	(28.803)
Outras receitas	(218.927)	(21.995)	(4.839.345)	(165.836)
	89.369	189.469	(1.972.190)	989.832
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos de aluguéis e serviços	(11.159)	(8.330)	(275.284)	(141.646)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(37.306)	(32.011)	8.800.931	(46.134)
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia	40.904	149.128	6.553.457	802.052
Retenções				
Depreciação e amortização	(167.881)	(59.585)	(684.466)	(202.110)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(126.977)	89.543	5.868.991	599.942
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	3.901.329	393.309	92.222	55.307
Receitas financeiras	97.340	134.366	339.190	185.684
	3.998.669	527.675	431.412	240.991
Valor adicionado total distribuído	3.871.692	617.218	6.300.403	840.933
Distribuição do valor adicionado				
Empregados	150.174	99.749	344.036	111.302
Tributos	(76.813)	6.964	1.619.386	107.459
Federais	(80.257)	2.869	1.577.671	91.845
Municipais	3.444	4.095	41.715	15.614
Financiadores	411.373	354.630	843.071	400.028
Juros e outras despesas financeiras	411.373	354.630	843.071	400.028
Remuneração de capitais próprios	3.386.958	155.875	3.493.910	222.144
Dividendos	-	37.020	-	37.020
Lucros retidos	3.386.958	118.855	3.386.958	118.855
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	106.952	66.269
	3.871.692	617.218	6.300.403	840.933

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.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. Contexto operacional

A ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a "Companhia"), domiciliada na Avenida Afrânia 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"), Bali Fundo de Investimentos em ações ("FIA Bali"), RLB Empreendimentos e Participações Ltda ("RLB" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos e FIA Bali, "Rique"), Sierra Brazil 1 S.A.R.L ("SB 1") e Sonae Sierra Brazil Holdings S.A.R.L. ("SSBH" e, em conjunto com SB 1, "Entidades Sierra") e Cura Brazil S.A.R.L ("Cura"), que, em conjunto, possuem, em 31 de dezembro de 2023, ações representativas de 25,7% do capital social total e votante, vinculado ao Acordo de Acionistas celebrado em 06 de junho de 2019 e posteriormente aditado em 25 de julho de 2022, em 05 de março de 2023 e 08 de janeiro de 2024.

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 demonstrações financeiras foi dada pelo Conselho de Administração da Companhia em 19 de março de 2024.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de preparação e mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na Nota 5.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das suas políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas aplicando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição são contabilizados como despesa quando incorridos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.3. Combinação de negócios--Continuação

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida ao valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 48 na demonstração do resultado.

Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Para maiores detalhes vide nota 4.1.

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023--Continuação

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS *Practice Statement* 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (CPC 32 - Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.4. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023--Continuação

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12--Continuação

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, pois o Grupo não está sujeito às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em uma transação de venda e retroarrendamento ("Sale and Leaseback").

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 - Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.5. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.6. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme divulgado na Nota 10. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto; (b) direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.6. Base de consolidação--Continuação

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerce influência significativa. Influência significativa é o poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de uma investida, mas sem que haja o controle individual ou conjunto destas políticas.

Joint venture é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em sua coligada e em joint ventures são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligada ou em joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da coligada ou joint venture a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou joint venture é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.7. Investimento em coligadas e em joint ventures--Continuação

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da coligada ou joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da coligada ou joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a coligada ou joint venture são eliminados em proporção à participação na coligada ou *joint venture*.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma coligada ou joint venture é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da coligada ou *joint venture*.

As demonstrações financeiras da coligada ou joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua coligada ou *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de relatório, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou joint venture sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou joint venture e o valor contábil, e reconhece a perda em “Participação em lucros de coligada e *joint venture*”, na demonstração do resultado.

Ao perder a influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou joint venture, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.8. Classificação circulante versus não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decorso normal do ciclo operacional da entidade.
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado em até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.9. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidada. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.10. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.12. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47. Vide políticas contábeis na Nota 2.24 - Reconhecimento de receitas.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada ao nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, empréstimos e mútuos e outras contas a receber.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras e instrumentos derivativos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflete os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de relatório, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIIs e debêntures.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado, exceto pelo instrumento financeiro derivativo.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

ii) Custo amortizado

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures contraídos, sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 13.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.13. Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de hedge nos casos de adoção da contabilidade de hedge (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por hedge.

O valor justo do instrumento derivativo usado para fins de hedge está divulgado na Nota 5. O valor justo total de um derivativo de hedge é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

A Companhia não possui contratos de derivativos designados como contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

2.14. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como Ativo intangível.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.15. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

2.16. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil que varia entre 21 e 64 anos.

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso de o proprietário construir uma propriedade para investimento, consideram-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

A Companhia e suas controladas classificam os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de *leasing* operacional.

Os custos referentes à recompra de ponto comercial são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme o prazo de locação do bem arrendado.

2.17. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.17. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflete o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em "UGC - Unidade Geradora de Caixa", exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na Nota 11.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a "UGCs" são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta "UGC", e subsequentemente na redução dos outros ativos desta "UGC".

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.18. Provisões--Continuação

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.19. Capital social

Custos diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, quando aplicável.

2.20. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

a) Remuneração com base em ações

A Companhia opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.20. Benefícios a empregados--Continuação

a) Remuneração com base em ações--Continuação

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (*vesting date*). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (*non-vesting*), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) Participação nos lucros

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (*contractive obligation*).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.21. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquotas controladora e controladas	
		Lucro real	Lucro presumido
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo, que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo o previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de perspectivas consistentes de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.21. Tributação--Continuação

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32.

2.22. Reconhecimento de receitas

Servicos

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (“merchandising”) e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são reconhecidas quando (ou à medida em que) atende uma obrigação de desempenho ao transferir o controle de um serviço para um cliente.

Receita de aluguel e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.22. Reconhecimento de receitas--Continuação

Receita de estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.23. Dividendos

Os dividendos obrigatórios a serem distribuídos aos acionistas da Companhia são reconhecidos como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

2.24. Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

2.25. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis--Continuação

2.26. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

2.27. Fluxo de caixa

A Companhia classifica na demonstração do fluxo de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos como atividade de investimento por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e dividendos representam retorno de seus investimentos.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia divulga o valor justo de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na Nota 11.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extração. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 11 e 12.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de aluguéis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato--Continuação

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no ano seguinte (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na Nota 8.

Realização de créditos fiscais diferidos

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Tais prejuízos não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em entidades distintas. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide Nota 16.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As obrigações legais são provisionadas, independente da estimativa de perda das causas a ela relacionadas. Para mais detalhes sobre provisão para contingências, vide Nota 14.

4. Eventos relevantes ocorridos no exercício

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 "figital" (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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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

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;
- (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 da 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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

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.

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.

Para fins da preparação dessas demonstrações financeiras, 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.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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

Como resultado dessa metodologia de cálculo, a Companhia reconheceu um ganho por compra vantajosa no valor de R\$4.247.187. Esse montante foi confirmado após a revisão de preço em situações que resultam em ganho por compra vantajosa conforme requerimento do IFRS 3 / CPC 15 - Combinação de Negócios, principalmente quando o ganho é gerado em transações ocorridas entre partes interessadas independentes e que não estão em uma transação forçada de liquidação.

Por outro lado, por entender que possui argumentos técnicos sólidos para construção de um preço de transação diferente do preço cotado em bolsa, e que seguem técnicas de avaliação de nível 3 orientado pelo IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo, a Companhia ingressou com um processo de consulta à CVM, no sentido de confirmar o seu entendimento sobre a necessidade de utilização de outra técnica de avaliação para essa transação que não o de preço cotado em bolsa. Com base na estimativa dos fluxos de caixa descontado da Br Malls, que suportaram a aprovação da transação de combinação de negócios pelos acionistas das duas empresas, a Companhia entende que o valor justo da contraprestação para esta transação é de R\$10.901.367, mas até o arquivamento dessas demonstrações financeiras a Companhia não obteve nenhum retorno sobre o referido processo de consulta com a CVM.

- (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.
- (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\$470.139 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 do preço de compra

Abaixo são demonstrados os valores justos finais dos ativos adquirido e passivos assumidos na transação:

	<u>Valor justo</u>
<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	533.982
Propriedades para investimento	15.093.785
Imobilizado	74.662
Intangível (iii)	475.901
	17.961.148
<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	2.850.732
Provisão para contingências	116.395
Outras obrigações (iv)	315.776
	6.825.740
Total de ativos identificáveis adquiridos, líquidos	11.135.408
Participação de não controladores nos ativos líquidos	99.760
Acervo dos controladores (v)	11.035.648
Ganho por compra vantajosa	4.247.187
Total da contraprestação transferida	6.788.461

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 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	11.135.408
(-) 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	(1.444.044)
Acervo líquido adicionado	<u>7.885.904</u>

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	99.760
Impacto no patrimônio líquido antes do ganho por compra vantajosa	<u>5.082.761</u>

Ganho por compra vantajosa, líquido de impostos, que transitou via resultado do período

Acervo líquido adicionado	<u>2.803.143</u>
	<u>7.885.904</u>

Como resultado da avaliação dos valores justos da Br Malls, 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 remanescente 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 remanescente de 5 anos. O método de avaliação utilizado teve como principal premissa o custo de reposição / desenvolvimento.

O valor justo identificado no fluxo de caixa descontados dos shoppings totalizou R\$9.701.620 (R\$9.458.297 alocado como propriedades para investimento e R\$243.323 em investimentos em coligadas, por estarem relacionados a empreendimentos que a Companhia não detém o controle). 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:

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 do preço de compra--Continuação

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%

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.

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.

Por fim, foram identificados ainda R\$30.776 de ajuste a valor justo das dívidas recebidas, além de R\$74.873 de contingências com classificação de perda possível e todo imposto deferido passivo líquido sobre esses valores justos no valor de R\$2.741.084.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 do preço de compra--Continuação

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\$4.247.187, reconhecido na demonstração do resultado como Outras receitas e despesas operacionais (R\$2.803.143, líquido dos efeitos tributários).

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.

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 64 anos.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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

e) Contribuição para a receita e lucro

Desde a data da aquisição, a Br Malls contribuiu com receitas líquidas de R\$1.555.695 e lucro antes dos impostos e contribuições de R\$792.726 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).

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”.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.2. Outros eventos--Continuação

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.

No dia 15 de março de 2023, a controlada Allostech 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 Allostech 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 Allostech 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. Em 31 de dezembro 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.

Em 22 de março de 2023, foi concluída oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 134^a 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.2. Outros eventos--Continuação

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).

No dia 1º de outubro de 2023, a investida Parque Shopping Maceió S.A. foi extinta por cisão total seguida de incorporação. A Companhia detinha 50% dessa entidade, que por sua vez detinha 100% do Shopping Maceió. O efeito prático dessa transação foi a transferência da fração ideal do Shopping Maceió de 50% para a Allos Administradora 01 Ltda., entidade controlada integral da Companhia. 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 passou a consolidar 50% do resultado do Shopping Maceió, que antes era registrado como investimento em coligada. Do valor total de R\$143.911 registrado como investimentos, R\$116.405 foi alocado na rubrica de propriedade para investimento. Vide as movimentações entre investimentos societários e propriedades para investimento nas Notas 10 e 11.

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. Até o dia 31 de dezembro de 2023, foram concluídas efetivamente a venda de 25% do Shopping Plaza Sul, 100% do Shopping Boulevard Campos, 100% do Bauru Shopping, e 100% do Shopping Estação Curitiba, enquanto a venda de 36,7% do Santana Parque Shopping se concluiu apenas no dia 3 de janeiro de 2024. O valor total de venda das transações concluídas foi de R\$1.067.126, o que resultou em um ganho líquido de R\$30.623 registrado como “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. A venda de 36,7% do Santana Parque Shopping em 3 de janeiro de 2024, pelo valor de R\$98.568, resultou em uma perda líquida de R\$5.236, a qual foi provisionada em 31 de dezembro de 2023 na rubrica “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. Adicionalmente, considerando os valores praticados nas transações não concluídas até o dia 31 de dezembro de 2023, a Companhia identificou ainda a necessidade de provisão para perdas no valor de R\$16.950, também registrada na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais”.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.2. Outros eventos--Continuação

Por fim, como resultado da análise de *impairment* por meio da revisão de fluxo de caixa descontado das propriedades para investimento da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 foi provisionado para perda o valor de R\$35.663 para propriedades cujo valor estimado de mercado é inferior aos valores contábeis líquidos. Dessa forma, a provisão para perda total reconhecida no exercício de 2023 decorrente da revisão dos fluxos de caixa descontados dos shoppings, bem como dos contratos de venda assinados citados acima, é de R\$57.849, o qual está registrado na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais”. Vide Nota 11.

5. Gestão de risco financeiro

5.1. Fatores de risco financeiro

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado; e
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

I) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

I) Risco de crédito--Continuação

Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

As contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia, tais como receitas de estacionamento e com prestação de serviços, tem risco de crédito muito baixo.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na Nota 8. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "*investment grade*" emitida pelas maiores agências de rating globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

II) Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência, de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

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

	31 de dezembro de 2023	Controladora					
		Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	63.236	94.793	5.943	5.944	12.873	45.141	24.892
Fornecedores	31.507	31.507	31.507	-	-	-	-
Debêntures	2.800.364	4.082.226	225.520	169.655	389.794	2.812.638	484.619
Contas a pagar de arrendamento	38.901	68.502	3.931	8.153	13.474	31.038	11.906
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
	<u>2.981.222</u>	<u>4.355.605</u>	<u>265.751</u>	<u>183.605</u>	<u>418.142</u>	<u>2.966.690</u>	<u>521.417</u>
	31 de dezembro de 2022	Controladora					
		Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	Mais de 5 anos
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
	<u>2.801.187</u>	<u>4.088.258</u>	<u>538.425</u>	<u>271.478</u>	<u>331.222</u>	<u>1.856.047</u>	<u>1.091.086</u>

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

II) Risco de liquidez--Continuação

	31 de dezembro de 2023	Consolidado					
		Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	784.623	931.110	208.438	167.417	325.431	204.932	24.892
Fornecedores	91.535	91.535	91.535	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	453.017	504.420	21.675	416.820	65.925	-	-
Debêntures	3.801.525	5.414.277	285.830	229.201	498.175	3.889.987	511.084
CCIs	1.092.783	1.247.898	132.787	150.410	795.432	169.269	-
Contas a pagar de arrendamento	186.709	420.010	20.059	22.935	41.557	82.618	252.841
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	47.214	78.577	(1.150)	(147)	2.001	77.873	-
	6.457.406	8.687.827	759.174	986.636	1.728.521	4.424.679	788.817
	31 de dezembro de 2022	Consolidado					
		Valor Contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	Mais de 5 anos
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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias podendo, em consequência, reduzir o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta é o aumento das taxas de juros e dos índices de preço, uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com o objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O risco de mercado é dividido em risco cambial, risco de taxa de juros e risco de valor justo.

a) *Risco cambial*

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

b) *Risco de taxa de juros*

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

	Valor contábil			
	Controladora	Consolidado	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	878.338	2.206.204	2.321.751	2.664.993
Passivos financeiros	(2.934.008)	(2.746.996)	(6.410.192)	(3.092.408)
	(2.055.670)	(540.792)	(4.088.441)	(427.415)
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	(47.214)	(54.191)	(47.214)	(54.191)
	(47.214)	(54.191)	(47.214)	(54.191)

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

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

Análise de sensibilidade de taxa de juros

De acordo com o CPC 40 (R1) que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativo financeiro

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados à característica acima citada.

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade, a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como saldo estimado dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures ao final do exercício atual. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível à mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

b) Risco de taxa de juros--Continuação

Passivos financeiros (exposição por tipo de risco)--Continuação

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2023, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Operação	Variável de risco	Valor contábil	Controladora		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI IPCA <i>Swap</i> (debêntures)	Alta CDI	(2.289.189)	(2.279.587)	(2.294.498)	(2.309.489)
	Alta IPCA	(559.732)	(571.995)	(575.670)	(579.368)
	Alta CDI	(47.214)	(47.214)	(88.117)	(128.842)
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Consolidado		
			Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CDI IPCA IGP-DI <i>Swap</i> (debêntures)	Alta CDI	(4.307.947)	(4.353.361)	(4.374.258)	(4.395.245)
	Alta IPCA	(559.732)	(571.995)	(575.670)	(579.368)
	Alta IGP-DI	(437.304)	(428.310)	(432.134)	(435.987)
	Alta CDI	(47.214)	(47.214)	(88.117)	(128.842)
Indexador	31 de dezembro de 2023				
		Cenário I Provável	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)	
IPCA		3,84%	4,80%	5,76%	
CDI		9,86%	12,32%	14,79%	
IGP-DI		4,35%	5,43%	6,52%	

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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) 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			
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	68.691	66.192	72.017	68.083
Debêntures	2.848.921	2.963.808	2.710.219	2.682.374
Total de captações	2.917.612	3.030.000	2.782.236	2.750.457
Total custo de captações	(51.893)		(44.763)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	-		7.745	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(2.119)		(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	2.863.600		2.732.331	

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) Determinação do valor justo--Continuação

Instrumentos	Consolidado			
	31 de dezembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	806.158	810.245	271.958	250.547
CRIs	1.108.733	1.104.494	138.022	134.575
Debêntures	3.835.046	3.998.706	2.710.218	2.682.374
Total de captações	5.749.937	5.913.445	3.120.198	3.067.496
Total custo de captações	(77.148)		(50.446)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	22.264		11.103	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(16.122)		(16.131)	
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	5.678.931		3.055.767	

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis e os seus respectivos instrumentos financeiros aplicáveis a Companhia foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos: Títulos e valores mobiliários - Fundos Imobiliários;
- Nível 2 - *inputs*, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços): Títulos e valores mobiliários; e
- Nível 3 - premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis): Títulos e valores mobiliários - Debentures.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*--Continuação

Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo.

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e operações compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber

Os saldos de contas a receber têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Instrumentos financeiros derivativos

Em maio de 2017, a Companhia celebrou um contrato de *Swap* junto ao Goldman Sachs para a 2^a série da 4^a emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária a ser convertida em garantia real, no valor de R\$72.111. O instrumento financeiro derivativo tem o mesmo prazo de operação original, sendo a última parcela em outubro de 2024. Essa transação foi liquidada no dia 15 de janeiro de 2024 a qual resultou no recebimento líquido no valor de R\$3.326.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos--Continuação

Os valores justos dos instrumentos de *swap* foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No *swap* CDI x IPCA, a Companhia tem em uma ponta CDI + 1,25% e na outra ponta IPCA + 6,5727% tendo sido utilizada a projeção do relatório FOCUS também disponibilizado pelo Banco Central.

Em julho de 2021, a Companhia celebrou um contrato de Swap junto à XP Investimentos para a 4^a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, no valor de R\$415.798. As debêntures são lastro da 347^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da RB Sec Companhia de Securitização ("Securitizadora"). O instrumento financeiro derivativo tem o mesmo prazo de operação original, sendo a última parcela em julho de 2028. No swap CDI x IPCA, a Companhia tem em uma ponta CDI + 1,23% e na outra ponta IPCA + 4,6197%. Essa transação foi liquidada no dia 21 de novembro de 2022. Na mesma data a Companhia contratou um novo instrumento financeiro derivativo, mantendo as mesmas condições de valor de referência e prazo da transação, mas com outras condições de taxas. No novo contrato de swap que troca os indicadores de IPCA por CDI, a Companhia tem como ponta passiva CDI + 1,18% e como ponta ativa IPCA + 4,6197%.

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

III) Risco de mercado--Continuação

c) *Determinação do valor justo*--Continuação

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações.

IV) Risco operacional

Em virtude de as receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado.

Não obstante, a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da Diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhada de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

IV) Risco operacional--Continuação

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Empréstimos e financiamentos	5.678.931	3.055.767
Obrigações por compra de ativos	453.017	111
Total	6.131.948	3.055.878
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(44.317)	(18.256)
(-) Aplicações financeiras	(2.277.434)	(2.646.738)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	47.214	54.190
Dívida líquida (A)	3.857.411	445.074
Total do patrimônio líquido (B)	15.104.732	7.877.031
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	25,54%	5,65%

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

6. Informações por segmento

As informações por segmento são utilizadas pela Administração da Companhia para a tomada de decisões de alocação de recursos e avaliação de desempenho.

Os segmentos reportáveis da Companhia de acordo o pronunciamento técnico CPC 22 (IFRS 8) - Informações por Segmento, são os seguintes:

- Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
- Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center;
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

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							
	31 de dezembro de 2023				31 de dezembro de 2022			
	Estaciona-		Estaciona-		Estaciona-		Estaciona-	
Itens	Aluguel	mento	Serviços	Total	Aluguel	mento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	1.930.335	521.140	260.799	2.712.274	838.487	180.005	92.829	1.111.321
Custo	(690.447)	(65.093)	(71.349)	(826.889)	(231.411)	(25.625)	(52.963)	(309.999)
Resultado bruto	1.239.888	456.047	189.450	1.885.385	607.076	154.380	39.866	801.322

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

7. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	512.119	978.125	690.884	1.206.364
Fundo de renda fixa	139.992	47.023	960.442	244.016
Letras financeiras	126.604	442.158	126.604	442.158
Títulos públicos	85.642	92.104	85.642	92.104
Operações compromissadas	-	44.739	-	66.660
Fundos de investimento imobiliários	-	-	181.111	-
Debêntures	-	-	89.242	-
Ações Br Malls	-	585.928	-	585.928
Outras aplicações financeiras	10.336	7.699	143.509	9.508
	874.693	2.197.776	2.277.434	2.646.738
Ativo circulante	789.051	2.105.672	2.088.913	2.543.865
Ativo não circulante	85.642	92.104	188.521	102.873

Em 31 de dezembro 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 (entre 80% e 110% em 31 de dezembro de 2022) com liquidez diária e vencimento original até 2025. Os títulos públicos são remunerados por IGP-M + 3,30% em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e possuem vencimento original até 2031. As debêntures são remuneradas em até 50% do resultado base do shopping Araguaia.

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

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Aluguéis	62.640	61.546	662.730	277.250
Estacionamento	2.987	4.144	49.002	18.787
Prestação de serviços	12.854	11.854	55.687	26.131
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.544	516	28.030	5.271
Quotas condominiais	23.784	21.670	155.231	90.880
Outros	789	1.904	102.891	6.967
	104.598	101.634	1.053.571	425.286
Aluguel linear	19.616	29.681	137.297	165.022
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(73.098)	(69.748)	(544.553)	(267.742)
	51.116	61.567	646.315	322.566

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

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	24.797	696	1.664	4.241	31.242	62.640
Estacionamentos	2.987	-	-	-	-	2.987
Prestação de serviços	1.676	1.422	87	-	9.669	12.854
Taxa de Cessão de Direito de Uso	750	16	9	24	745	1.544
Quotas condominiais	4	290	764	1.197	21.529	23.784
Outros	-	-	-	-	789	789
Total em 31 de dezembro de 2023	30.214	2.424	2.524	5.462	63.974	104.598
Aluguel linear						19.616
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(73.098)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023						51.116
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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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	324.580	21.987	17.492	40.665	258.006	662.730
Estacionamentos	49.002	-	-	-	-	49.002
Prestação de serviços	25.797	4.608	1.317	2.051	21.914	55.687
Taxa de Cessão de Direito de Uso	7.451	714	525	1.497	17.843	28.030
Quotas condominiais	7.653	3.190	6.937	15.809	121.642	155.231
Outros	88.323	2.380	1.659	3.153	7.376	102.891
Total em 31 de dezembro de 2023	502.806	32.879	27.930	63.175	426.781	1.053.571
Aluguel linear						137.297
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(544.553)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023						646.315
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

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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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--Continuação

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	% 31/12/2023 31/12/2022	
A vencer	3,74%	2,43%
Vencidos até 90 dias	37,57%	49,45%
Vencidos entre 91 e 180 dias	65,11%	79,45%
Vencidos entre 181 e 360 dias	91,64%	90,09%
Vencidos há mais de 360 dias	100,00%	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 31 de dezembro de 2023 e 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro 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 de reestruturação societária (Nota 4.2)	-	(6.874)	2.888	-
Efeito sobre vendas de participação societária e/ou imobiliária em shoppings (Nota 4.2)	1.849	-	29.334	6.875
Baixa (reversão) permanente de recebíveis	1.856	(1.513)	40.688	2.456
Constituição de PCE (Nota 20)	(7.055)	(8.033)	(48.449)	(28.803)
Saldo no fim do exercício	(73.098)	(69.748)	(544.553)	(267.742)

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Em 2024	23,85%	15,07%
Em 2025	19,29%	14,69%
Em 2026	15,95%	8,44%
Após 2026	26,82%	33,58%
Prazo indeterminado (*)	14,09%	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.

8.2. Outros contas a receber

Os saldos a receber em aberto no encerramento do exercício estão registrados na rubrica "Outros" no ativo circulante e não circulante, conforme demonstrado a seguir:

Atualização	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Valor a receber pela venda de participação imobiliária e/ou societária em shoppings	Variação do CDI	321.994	85.337	743.025
Valor a receber pela venda de terrenos	Variação do CDI e IPC	9.482	11.551	34.246
Valor a receber pela venda de participação societária na empresa ALSO Participações	Variação do IPCA + 3% ao ano	12.656	14.458	12.656
Adiantamento para compra de terreno e gastos com projetos		72.046	6.040	72.046
Gastos com obras a serem reembolsadas por sócios		-	-	25.060
Outros		32.343	40.505	127.069
		448.521	157.891	1.014.102
Ativo circulante		432.381	120.974	895.742
Ativo não circulante		16.140	36.917	118.360

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9. Impostos a recuperar e impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS	65.753	33.370	151.865	70.286
COFINS e PIS	811	531	3.520	1.511
Outros impostos	232	121	12.078	6.000
Total	66.796	34.022	167.463	77.797
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	7.999	13.594	36.004	29.627
ISS	254	170	4.922	1.886
IR e CS	-	45	35.658	19.521
ITBI	-	-	21.262	9.134
Outros	1.492	1.846	14.802	18.558
Total	9.745	15.655	112.648	78.726
Ativo circulante	66.796	34.022	124.142	46.378
Ativo não circulante	-	-	43.321	31.419
Passivo circulante	9.385	15.295	94.933	70.789
Passivo não circulante	360	360	17.715	7.937

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

10. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Controladora detinha participação direta nos seguintes shoppings:

Fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Controladora		
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.		
Bangu Shopping	-	100,00
Boulevard BH	70,00	70,00
Shopping Plaza Sul	5,00	30,00
Shopping Manauara	100,00	100,00

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas

As participações societárias em controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são como se segue:

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	% de Participação em	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Controladas		
Acapurana Participações S.A.	52,4	52,4
Santana Parque Shopping	70,0	70,0
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,0	100,0
AlsoGreen Serviços Ltda.	9,9	9,9
Aliansce Estacionamentos Ltda.	100,0	100,0
Allos Administradora 01 Ltda (i)	100,0	0,0
Parque Shopping Maceió (i)	50,0	0,0
AlsoGreen Serviços Ltda.	0,9	0,9
Alsotech Ltda.	100,0	100,0
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	100,0	100,0
Box Delivery Desenv Software S.A (ii)	0,0	27,2
Altar Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
Shopping Leblon	46,1	46,1
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.	99,0	99,0
Shopping Parangaba	40,0	40,0
Boulevard Belém S.A. (i)	0,00	80,0
Boulevard Shopping Belém	0,0	100,0
CDG Centro Comercial Ltda. (ii)	0,0	100,0
Boulevard Shopping Campos (ii)	0,0	75,0
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Carioca Shopping	100,0	100,0
Administradora Carioca	100,0	100,0
Loja C&A - Carioca Shopping	100,0	100,0
Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0
Terreno anexo ao Shopping Via Parque	100,0	100,0
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII (ii)	0,0	100,0
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	40,0	40,0
Shopping Taboão	40,0	40,0
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A. (iii)	0,0	100,0
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Hannover Consultoria e Negócios Ltda.	100,0	100,0
Terreno anexo ao Shopping da Bahia (cisão Beethoven)	2,0	2,0
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	2,0	2,0
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	2,0	2,0
Terreno	2,0	2,0
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	22,4	22,4
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	22,4	22,4
Terreno	22,4	22,4

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Nibal Participações S.A.	100,0	100,0
Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat	46,7	46,7
Shopping da Bahia - Condomínio Riguat	46,7	46,7
Terreno	46,7	46,7
Loja C&A - Shopping da Bahia	77,5	77,5
Norte Shopping Belém S.A.	100,0	100,0
Parque Shopping Belém	51,0	51,0
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda. (i)	100,0	0,0
Boulevard Shopping Belém (i)	40,0	0,0
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	100,0	100,0
Shopping Metrópole	0,5	0,5
Administradora Geral de Estacionamentos S.A. - SCP (iv)	0,3	0,0
Tiziú Empreendimentos e Serviços Ltda. (i)	100,0	0,0
Boulevard Shopping Belém (i)	39,99	0,0
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro	48,3	48,3
Shopping Parque Dom Pedro	74,5	74,5
Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center	51,2	51,2
Shopping Parque Dom Pedro	15,0	15,0
Pátio Boavista Shopping Ltda.	100,0	100,0
Shopping Metrópole	99,5	99,5
Administradora Geral de Estacionamentos S.A. - SCP (iv)	96,7	0,0
Pátio Londrina Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	14,0	14,0
Shopping Plaza Sul	30,0	30,0
Shopping Taboão	14,0	14,0
Pátio São Bernardo Shopping Ltda.	100,0	100,0
Shopping Plaza Sul	30,0	30,0
Pátio Uberlândia Shopping Ltda.	100,0	100,0
Franca Shopping	76,9	76,9
SCGR Empreend. e Particip. S.A.	100,0	100,0
Shopping Grande Rio	50,0	50,0
GR Parking Estacionamentos Ltda. - Administradora de estacionamento	50,0	50,0
SDT3 Centro Comercial Ltda.	38,0	38,0
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0	100,0
Shopping Taboão	38,0	38,0
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	100,0	100,0
Caxias Shopping	65,0	65,0
Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A. (ii)	0,0	100,0
Boulevard Shopping Bauru (ii)	0,0	100,0
BR Malls Participações S.A. (v)	100,0	-
Araguaia Shopping	50,0	-
Shopping ABC	1,3	-
Amazonas Shopping Center	34,1	-
Shopping Campo Grande	67,0	-
Shopping Curitiba	49,0	-
Shopping Del Rey	35,0	-
Shopping Jardim Sul	100,0	-
NorteShopping	100,0	-

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Shopping Center Piracicaba	36,9	-
Plaza Niterói	100,0	-
Shopping Recife	31,1	-
Shopping Rio Anil	50,0	-
Shopping São Luis	15,0	-
Shopping Iguatemi Caxias	45,5	-
Shopping Estação	-	-
Shopping Villa Lobos	26,9	-
CG Participações Ltda. (v)	100,0	-
Shopping Campo Grande	3,0	-
Shopping Center Piracicaba	38,5	-
Shopping Villa Lobos	5,0	-
Companhia Santa Cruz (v)	100,0	-
Shopping Metrô Santa Cruz	100,0	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. (v)	100,0	-
Shopping Tijuca	100,0	-
Shopping Center Piracicaba	36,9	-
Plaza Niterói	100,0	-
Shopping Recife	31,1	-
Shopping Rio Anil	50,0	-
Shopping São Luis	15,0	-
Shopping Iguatemi Caxias	45,5	-
Shopping Villa Lobos	26,9	-
Companhia Santa Cruz (v)	100,0	-
Shopping Metrô Santa Cruz	100,0	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. (v)	100,0	-
Shopping Tijuca	100,0	-
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (v)	100,0	-
Shopping Estação Cuiabá	75,0	-
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (v)	100,0	-
Shopping São Bernardo	60,0	-
EDRJ113 Participações Ltda. (v)	100,0	-
Catuaí Shopping Londrina	93,0	-
Catuaí Shopping Maringá	100,0	-
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (v)	60,0	-
Estação BH	100,0	-
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. (v)	100,0	-
Mooca Plaza Shopping	60,0	-
Shopping Iguatemi Caxias	25,5	-
Proffito Holding Participações S.A. (v)	100,0	-
Shopping Center Tamboré	100,0	-
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	100,0	-
Shopping Del Rey	45,0	-
Sociedade Independência Imóveis (v)	83,4	-
Shopping Independência	83,4	-
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. (v)	100,0	-
Top Shopping	50,0	-

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades controladas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A. (v)	42,8	-
Shopping Villa Lobos	18,7	-
BR Malls International Finance Ltd. (v)	100,0	-
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda. (v)	100,0	-
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. (v)	100,0	-
Empresa Cogeradora de Energia Ltda. (v)	100,0	-
Campo Grande Parking Ltda. (v)	68,9	-
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (v)	100,0	-
Villa Lobos Parking Ltda. (v)	76,3	-
Jaguaré Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (v)	100,0	-
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (v)	100,0	-
Elko SP Administração e Comercialização Ltda. (v)	100,0	-
Lesbos Participações Ltda. (v)	100,0	-
Trama Lab Ltda. (v)	100,0	-
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking (v)	98,0	-
Sociedade em conta de participação Jardim Sul (v)	97,5	-
L5 Corporate LLC (v)	100,0	-
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A. (v)	57,2	-
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda. (v)	100,0	-
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking (v)	96,9	-
Sociedade em conta de participação Independência Parking (v)	96,0	-
Sociedade em conta de participação Mooca Parking (v)	58,2	-
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking (v)	98,0	-
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda. (v)	100,0	-
BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação Catuaí Maringá Parking (v)	96,0	-
Sociedade em conta de participação Catuaí Londrina Parking (v)	89,3	-
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação São Bernardo Parking (v)	57,9	-
Mídia Malls Comercializadora de Mídia (v)	100,0	-
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá (v)	72,8	-
Sociedade em conta de participação Vila Lobos Parking (v)	61,5	-
Helloc Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing LTDA (v)	100,0	-
Administradora Geral de Estacionamentos S.A. (v)	97,0	-
Go Kids Car LTDA (v)	100,0	-
Br Malls ESG LTDA (v)	100,0	-
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (v)	100,0	-

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

Sociedades coligadas com as respectivas participações acionárias e fração ideal do ativo detido	Participação acionária - %	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
BG Cayman Fund Limited	22,5	22,5
Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda.	20,0	20,0
Shopping Campo Limpo	100,0	100,0
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	9,0	9,0
Via Parque Shopping	100,0	100,0
GDR 2012 Participações S.A.	16,3	16,3
Shopping Leblon	4,9	4,9
Parque Shopping Maceió S.A. (i)	0,0	50,0
Parque Shopping Maceió	0,0	100,0
Colina Shopping Center Ltda.	50,0	50,0
Center Shopping S.A. (v)	21,0	-
Center Shopping Uberlândia	100,0	-
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A. (v)	50,0	-
Shopping Villa Lobos	12,9	-
Espírito Santo Malls S.A. (v)	50,0	-
Shopping Vila Velha	50,0	-
GS Shopping Center S.A. (v)	48,8	-
Goiânia Shopping	97,7	-
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda. (v)	32,5	-
Recife Parking Ltda. (v)	32,5	-
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda (v)	32,5	-
SCP - Parking Villagio Caxias (v)	43,7	-
Sociedade em conta de participação Centro Oeste Parking (v)	48,0	-
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking (v)	48,6	-

- (i) Reestruturação de participação societária, vide nota 4.2.
- (ii) Alienação de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings, vide nota 4.2.
- (iii) 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.
- (iv) Criação de Sociedade em Conta de Participação (SCP's) de Estacionamentos.
- (v) Participações societárias advindas da combinação de negócios com Br Malls, vide nota 4.1.

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Investimentos - valor patrimonial	7.732.343	4.465.292	260.674	209.421
Mais-valia de ativos	8.203.759	1.736.052	325.682	97.625
Ágio	41.570	41.570	108.830	15.092
	15.977.672	6.242.914	695.186	322.138

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

b) Composição do saldo de investimento--Continuação

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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro 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	64.820	106.673	-	-
Redução de capital	-	(77.773)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial (1)	1.097.321	393.309	93.815	55.307
Dividendos e juros sobre capital próprio	(1.306.923)	(448.034)	(71.647)	(31.879)
Incorporação da Pátio Sertório	-	(315.120)	-	-
Aquisições de investimentos				
Investimento Br Malls (Nota 4.1)	11.013.748	-	-	-
Investimento em coligadas da Br Malls	-	-	290.660	-
Alocação de mais valia de coligadas da Br Malls	-	-	243.323	-
BG Cayman	-	7.860	-	7.860
Venda de participações				
CDG Centro Comercial Ltda. (Nota 4.2)	(132.362)	-	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A. (Nota 4.2)	(227.294)	-	-	-
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	(843)	(8.208)	(843)	(8.208)
Reclassificações e outras movimentações				
Recompra das ações através da subsidiária Brmalls (Nota 17)	(347.989)	-	-	-
Amortização de mais valia	(115.276)	(17.788)	(8.205)	(4.189)
Baixa de mais valia pelas vendas de participação nos shoppings Plaza Sul e Estação Curitiba	(272.864)	35.030	-	-
Provisão para perda de investimento (Nota 4.2)	(28.818)	-	(6.632)	-
Efeito da reestruturação da participação societária do Shopping Maceió (Nota 4.2)	-	-	(143.911)	-
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	(8.762)	-	(1.930)	2.462
Saldo no final do período	15.977.672	6.242.914	695.186	322.138

(1) Na controladora, a equivalência patrimonial do exercício totaliza R\$3.890.341, e inclui o ganho por compra vantajosa de R\$4.247.187, impostos diferidos passivo de R\$1.444.044, e outros resultados financeiros de R\$864, que foram originalmente contabilizados na investida Dolunay, como parte da 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\$1.097.321. 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).

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação

Empresa	Controladora 31 de dezembro de 2023					Resultado de equivalência patrimonial
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento Total	Lucro (Prejuízo)		
Controladas e coligadas						
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,00%	150.299	150.299	6.387	6.387	
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	(3.483)	(3.482)	(19.634)	(19.632)	
Acapurana Participações S.A.	52,37%	194.151	101.677	10.376	5.434	
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	5.150	5.149	3.120	3.120	
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	522.710	522.710	30.511	30.511	
Alsogreen	100,00%	1.993	1.993	213	213	
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	120.307	120.295	10.671	10.670	
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	-	-	3.707	2.965	
Br Malls Participações S.A. (1)	100,00%	4.013.715	4.013.715	592.859	592.859	
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	-	-	11.677	11.677	
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	249.018	248.994	25.538	25.535	
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	83.210	83.202	3.941	3.941	
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	-	-	2.804.008	2.804.008	
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	168.268	168.251	19.498	19.496	
Estac. SCP Bangu	98,20%	1.138	1.117	3.574	3.510	
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	62.303	62.303	5.014	5.014	
Nibal Participações S.A.	99,99%	357.002	356.966	49.753	49.748	
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	113.295	113.295	12.731	12.731	
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.520	957	(253)	(96)	
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.335.343	1.335.210	182.137	182.118	
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	109.706	109.706	24.361	24.361	
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	299.736	299.706	31.324	31.321	
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	135.556	135.542	14.527	14.525	
Tiziú Empreendimentos e Serviços Ltda.	100,00%	109.679	109.679	24.667	24.667	
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	-	-	10.212	10.211	
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	95	47	1.323	662	
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,02%	210.585	36.772	40.062	4.635	
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	52.147	8.516	29.227	4.773	
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	-	-	38.919	19.460	
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	86.725	86.725	16.505	16.505	
Total controladas e coligadas		8.069.344			3.901.329	

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

Empresa	Consolidado				
	31 de dezembro de 2023				Resultado de equivalência patrimonial
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou (prejuízo)	
Coligadas e joint ventures					
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	103.880	20.776	26.930	5.386
Colina Shopping Center Ltda.	50%	95	47	1.323	662
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,02%	210.585	36.772	40.062	4.635
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	52.147	8.516	29.227	4.773
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	238	119	238	119
Parque Shopping Maceió S.A. (i)	50,00%	-	-	38.919	19.460
GS Shopping Center S.A.	50,00%	112.528	56.264	44.094	22.047
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	56.279	28.134	15.635	7.816
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	121.282	60.641	8.808	4.404
Center Shopping S.A.	21,00%	221.148	46.441	56.190	11.800
Outros	-	-	2.964	-	12.714
Total coligadas e joint ventures		260.674			93.816

(i) Conforme descrito na Nota 4.2, a empresa Parque Shopping Maceió foi cindida e o acervo pertencente à Companhia foi transferido para a empresa controlada ALLOS Administradora 01 Ltda.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

Empresa	Participação	Controladora			Resultado de equivalência patrimonial
		Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou (Prejuízo)	
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	11.301	11.301	(4.614)	(4.614)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	206.776	108.288	11.735	6.146
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	4.513	4.513	2.420	2.420
Altar Empr. e Partic. SA.	100%	512.673	512.673	26.135	26.135
Alsogreen	100%	1.630	1.630	-	-
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	120.406	120.406	9.868	9.868
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	267.801	214.214	79.802	63.834
CDG Centro Comercial Ltda.	100%	124.082	124.082	10.168	10.168
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	229.911	229.911	27.090	27.090
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	79.261	79.261	(34.048)	(34.048)
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	99,99%	170	170	(1.146)	(1.146)
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A.	100%	21.918	21.918	16	16
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	167.380	167.380	20.290	20.290
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100%	68.779	68.779	34.556	34.556
Nibal Participações S.A.	99,99%	335.340	335.340	43.674	43.674
Norte Shopping Belém S.A.	100%	113.366	113.366	13.020	13.020
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38%	2.772	1.053	124	47
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.425.418	1.425.418	81.834	81.834
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	288.305	288.305	19.544	19.544
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	134.501	134.501	14.284	14.284
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	222.951	222.951	12.343	12.343
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	-	-	3.400	1.700
BG Cayman Fund Limited	22,5%	32.531	7.320	2.402	(540)
Colina Shopping Center Ltda.	50%	114	57	1.263	631
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,28%	210.433	36.288	14.556	1.674
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	46.936	7.665	26.274	4.291
Parque Shopping Maceió S.A.	9,28%	283.796	141.897	36.448	18.224
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100%	86.605	86.605	21.866	21.868
Total controladas e coligadas		4.465.292			393.309

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

Empresa	Consolidado				
	31 de dezembro de 2022				
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro ou (prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e joint ventures					
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	-	-	-	1.700
BG Cayman Fund Limited	22,5%	32.529	7.319	(2.402)	(540)
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20%	83.148	16.063	15.398	3.932
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100%	-	-	64.973	32.487
Colina Shopping Center Ltda.	50%	114	57	1.263	631
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (iv)	9,28%	210.433	36.288	14.556	1.674
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	46.936	7.666	26.274	4.291
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	262	131	262	131
Parque Shopping Maceió S.A.	50%	283.796	141.897	36.448	18.224
Box Delivery Desenv Software S.A.	27,2%	-	-	(27.406)	(7.223)
Total coligadas e joint ventures		<u>209.421</u>			<u>55.307</u>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas

Coligada	31 de dezembro de 2023						
	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping
Sede	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center					
Ativo							
Circulante	286	15.585	14.373	13.528	7.118	42.624	28.059
Não circulante	-	219.478	93.394	102.440	50.307	325.992	201.500
	286	235.063	107.767	115.968	57.425	368.616	229.559
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante	191	24.478	2.472	2.802	986	20.515	6.185
Não circulante	-	-	1.415	638	160	226.819	2.226
Patrimônio líquido	95	210.585	103.880	112.528	56.279	121.282	221.148
	286	235.063	107.767	115.968	57.425	368.616	229.559
Resultado							
Receita líquida	1.480	54.486	36.223	48.640	16.723	55.652	71.627
Custos de serviços	-	(2.421)	(5.936)	(7.140)	(4.254)	(51.028)	(21.051)
Despesas operacionais	-	(13.177)	(18)	(5.418)	(1.022)	(8.457)	(9.937)
Resultado financeiro líquido	(3)	1.174	936	514	283	1.191	1.833
Imposto de renda e contribuição social	(154)	-	(4.275)	7.498	3.905	11.450	13.718
Lucro líquido do período	1.323	40.062	26.930	44.094	15.635	8.808	56.190

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

e) Sede e saldos das coligadas e controladas em conjunto - entidades não consolidadas--Continuação

Coligada	31 de dezembro de 2022			
	Parque Shop. Maceió	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreendimentos
	Rio de Janeiro - RJ	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP
Atividade operacional	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center
Ativo				
Circulante	22.843	312	19.851	19.116
Não circulante	274.619	-	199.972	67.959
	297.462	312	219.823	87.075
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante	2.570	198	9.390	2.517
Não circulante	11.096	-	-	1.410
Patrimônio líquido	283.796	114	210.433	83.148
	297.462	312	219.823	87.075
Resultado				
Receita líquida	54.981	1.407	14.592	30.136
Custos de serviços	(12.134)	-	(9.906)	(7.017)
Despesas operacionais	(600)	-	13.090	(1.774)
Resultado financeiro líquido	458	(1)	263	1.830
Imposto de renda e contribuição social	(6.257)	(144)	-	(3.505)
Lucro do exercício	36.448	1.262	18.039	19.670

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	40.888	64.600
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	14.655	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	-	4.250
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	3.645	-
Br Malls Participações S.A.	584.650	-
	643.838	68.850

11. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Terrenos	10.187	6.591	80.753	37.611
Shoppings	761.664	882.055	21.580.349	7.860.296
Total de propriedades para investimento	771.851	888.646	21.661.102	7.897.907

Terrenos

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.

Shoppings

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento--Continuação

Segue abaixo a movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos exercícios 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				
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)
Incorporação do Manauara Shopping - Vide nota 10 a)	370.354	(103.484)	-	266.870
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.077.258	(229.541)	40.929	888.646
Adições				
Instalações e edificações	12.213	(16.032)	-	(3.819)
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Ativos arrendados	-	(1.085)	-	(1.085)
Outros	2.061	(1.542)	-	519
Baixas				
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul (Nota 4.2)	(142.639)	21.321	-	(121.318)
Reclassificações				
Transferência de terrenos mantidos para venda	10.187	-	-	10.187
Saldo em 31 de dezembro de 2023	959.080	(226.879)	39.650	771.851

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento --Continuação

	Consolidado		
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos
			Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.781.586	(693.863)	4.233.483
Adições			
Instalações e edificações	199.548	(96.283)	1.641
Amortização de mais-valia	-	-	(48.632)
Amortização de direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-
Outros	15.035	(16.929)	(4.189)
Baixas			
Venda Shopping Uberlândia	(244.523)	86.632	(60.018)
Venda Shopping Vila Velha	(55.285)	18.333	-
Venda Shopping Londrina	(364.779)	118.135	74.641
Venda terreno	(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)	-
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)	9.458.297
Instalações e edificações	192.375	(272.289)	(266.969)
Direito de uso de ativos arrendados	22.075	(10.373)	-
Outros	39.479	(1.564)	-
Baixas			
Retirada de não controladores - cisão Boulevard Belém (Nota 4.2)	(61.381)	11.956	-
Venda de 10% do Passeio das Águas Shopping (Nota 4.2)	(48.578)	16.421	(908)
Venda de 25% do Shopping Plaza Sul (Nota 4.2)	(142.639)	21.321	3.261
Venda de 100% do Shopping Boulevard Campos (Nota 4.2)	(102.558)	17.961	(31.698)
Venda de 100% do Shopping Bauru (Nota 4.2)	(268.341)	55.130	-
Venda de 100% do Shopping Estação Curitiba (Nota 4.2)	(205.934)	83.697	(413.290)
Provisão para perda de propriedades para investimento (Nota 4.2)	(57.849)	-	(57.849)
Venda de terreno Norte Shopping (Nota 4.2)	(45.812)	-	(45.812)
Venda de terreno Maceió	(1.688)	-	(1.688)
Direito de uso de ativos arrendados	(5.942)	-	(5.942)
Reclassificações			
Acervo recebido pela cisão da Parque Shopping Maceió (Nota 4.2)	138.181	(21.776)	-
Transferência de terrenos mantidos para venda	27.142	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.171.916	(2.539.987)	13.029.173
			21.661.102

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento--Continuação

Valor justo das propriedades

O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação à uma taxa de desconto definida para cada shopping em um intervalo de 6,75% e 10,25% de “*Discount Rate*” e intervalo de 6,5% e 10% de “*Exit yield*” para a avaliação de 31 de dezembro de 2023 (7% e 9,50% de “*Discount Rate*” e intervalo de 6,5% e 10% de “*Exit yield*” para a avaliação de 31 de dezembro de 2022).

As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto à sua visão atual do mercado, bem como quanto à potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional.

Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) é de R\$31.893.430.706 em 31 de dezembro de 2023 (R\$14.590.650 em 31 de dezembro de 2022).

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.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento no valor total de R\$57.849. Vide Nota 4.2.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível

Vida útil	Controladora				31 de dezembro de 2023
	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida 1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso	5 anos 19.793	22.122	41.915	(18.703)	23.212
Software	5 anos 151.621	41.499	193.120	(99.765)	93.355
Carteira de clientes	Indefinida 7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida 4	-	4	-	4
	179.726	63.621	243.347	(118.468)	124.879

Vida útil	Controladora				31 de dezembro de 2022
	Custo inicial	Adições/ (baixas)	Custo	Amortização acumulada	
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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Custo Inicial	Consolidado				
			31 de dezembro de 2023				
			Saldos adicionados por combinação de negócios (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	(48.078)	20.552	-	20.552
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	25.491	71.468	(31.813)	39.655
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	-	40.828	(12.201)	28.627
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	241.755	507.892	94.633	844.280	(414.842)	429.438
		519.425	711.179	72.046	1.302.650	(459.191)	843.459

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Consolidado				
		Custo inicial	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
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
Saldo de 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia provisionou para perda parte do ágio oriundo a aquisição da sua controlada Hellloo, no valor de R\$48.078. Adicionalmente, como consequência dessa revisão do valor de ágio, a Companhia reverteu a provisão para pagamento de preço variável associado à essa aquisição, no valor de R\$35.457. O efeito líquido no resultado foi de R\$12.621, o qual está registrado na rubrica “outras receitas e despesas operacionais”.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs
Mai/2015	ALLOS	Financiamento - Banco Itaú S.A.	R\$74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	68.691	72.017	
Set/2014	ALLOS	Debêntures III - Vinci Partners (Debenturistas)	R\$90.000	IPCA+4%	Jan/2024	61.003	115.588	(d)
Out/2016	ALLOS	Debêntures VI	R\$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	13.336	25.871	(d)
Jun/2017	ALLOS	Debêntures VIII	R\$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.558	100.579	(d)
Out/2017	ALLOS	Debêntures IX	R\$300.000	101% CDI	Abr/2023	-	309.432	(d)
Set/2018	ALLOS	Debêntures X	R\$244.830	110% CDI	Set/2023	-	127.510	(d)
Ago/2021	ALLOS	Debêntures XII	R\$415.000	CDI + 1,23%	Jul/2028	485.393	463.682	(d)
Mar/2022	ALLOS	2022 - 1º Série	R\$234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	243.405	244.559	(d)
Mar/2022	ALLOS	2022 - 2º Série	R\$265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	275.675	277.099	(d)
Ago/2022	ALLOS	2022 - 6ª emissão (1bi)	R\$1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	1.044.573	1.045.899	(d)
Mar/2023	ALLOS	2023 - 1ª série	R\$314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	326.599	-	(a)
Mar/2023	ALLOS	2023 - 2ª série	R\$297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.379	-	(a)
(=) Subtotal						2.917.612	2.782.236	
(-) Custo de estruturação - Controladora						(51.893)	(44.763)	
(+) Efeito do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						-	7.745	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(2.119)	(3.930)	
(-) Efeito da recompra parcial de debêntures de própria emissão						-	(5.562)	
(-) Ganhos na transação de recompra de debêntures						-	(3.395)	
Total Controladora						2.863.600	2.732.331	
Passivo circulante						146.314	581.744	
Passivo não circulante						2.717.286	2.150.587	

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R\$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	91.582	109.394	
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R\$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	35.100	59.524	
Out/2016	Altar	CCI RB Capital	R\$130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	69.933	78.498	
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander S.A.	R\$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	57.186	90.546	
Nov/2022	Br Malls	Debênture X	R\$900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	914.075	-	(d)
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	R\$100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	72.051	-	(d)
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	R\$560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	576.663	-	
Abr/2020	Br Malls	CCB Bradesco	R\$400.000	CDI + 1,99%	Abr/2025	272.557	-	
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	R\$306.617	CDI + 1,30%	Out/2026	316.141	-	(b)
Fev/2011 (=) Subtotal	CIMA	CRI Bradesco	R\$500.000	CDI 113,55%	Out/2026	427.037 2.832.325	- 337.962	(c)
(-) Custo de estruturação controladas						(25.255)	(5.683)	
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(14.003)	(12.200)	
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						22.264	3.357	
Total Consolidado						5.678.931	3.055.767	
Passivo circulante						636.456	666.670	
Passivo não circulante						5.042.475	2.389.097	

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia emitiu 612.102 debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quiografária, 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.
- (b) Em 02 de outubro de 2023, a Companhia renegociou essa dívida alterando o vencimento final de outubro de 2023 para outubro de 2026, bem como a alteração da taxa de CDI + 2,23% a.a para CDI + 1,30% a.a.
- (c) Em 17 de outubro de 2023, a Companhia renegociou essa dívida alterando os pagamentos de principal que eram realizados mensalmente para o pagamento integral no vencimento final em outubro de 2026.
- (d) *Covenants* financeiros

A Companhia possui cláusulas contratuais de *covenants*, 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.
- (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 anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, 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 2023 e 2022 a Companhia atendeu a todas as cláusulas contratuais.

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, sobrejo de CRI e fiança da Companhia.

Cronograma de desembolso

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	-	582.673	-	672.644
2024	159.031	75.948	662.317	171.303
2025	105.288	105.146	1.139.859	172.438
2026	607.003	606.833	1.361.368	646.523
2027	609.057	608.855	1.115.842	654.510
De 2028 a 2031	1.437.233	802.781	1.470.551	802.782
	2.917.612	2.782.236	5.749.937	3.120.200

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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)
(-) Liquidação de debentures recompradas	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
(+) Efeito da combinação de negócio	-	2.824.652
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	10.934	119.227
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	144.853
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	375.867	513.804
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(3.975)	(188.691)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(122.399)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(467.376)	(477.076)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.911)	(120.552)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(144.557)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(370.499)	(509.292)
(+) Emissão de debêntures	612.102	612.102
(+) Reversão de provisão de custo estruturação	11.068	11.068
(-) Custo de estruturação	(29.569)	(32.354)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(7.745)	(7.745)
(-) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(11.870)
(+) Liquidação de debentures recompradas	5.562	5.562
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	1.811	6.432
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2023	2.863.600	5.678.931

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências

A Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A Administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

O saldo da provisão para contingências e depósitos judiciais é como segue:

	Consolidado			
	Depósito judicial		Provisão para contingências	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Tributária	128.519	55.168	161.477	25.012
Trabalhista	2.580	2.851	58.396	2.399
Cível	16.323	942	9.327	6.977
Bloqueio judicial	1.762	3.083	-	-
Total	149.184	62.044	229.200	34.388

Segue abaixo a movimentação do saldo dos depósitos judiciais e provisões para contingências:

Movimentação da provisão para contingências:	Consolidado			
	31 de dezembro de 2022	Combinação de negócios (i)	Adições	Baixas
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis (ii)	21.429	38.983	36.425	-
Outros processos tributários	3.583	63.660	4.641	(7.243)
Cível	6.977	44.427	21.981	(14.989)
Trabalhista	2.399	8.308	2.176	(3.557)
	34.388	155.378	65.223	(25.789)
				229.200

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Movimentação da provisão para contingências:	Consolidado		
	31 de dezembro de 2021	Adições	Baixas
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	22.356	-	(927)
Outros processos tributários	4.097	288	(802)
Cível	5.848	4.712	(3.583)
Trabalhista	1.449	1.622	(672)
	33.750	6.622	(5.984)
			34.388

- (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. Adicionalmente, o valor de R\$74.873 corresponde aos valores justos de causas possíveis mensuradas durante a alocação de preço da aquisição.
- (ii) Durante o exercício de 2023, a Companhia e suas subsidiárias registraram um aumento na provisão para perda com ações que discutem a incidência de PIS/COFINS sobre aluguel de empresas tributadas pelo lucro presumido no período anterior ao ano de 2014, em função da mudança de classificação de risco de perda dessas ações de possível para provável na avaliação dos assessores jurídicos da Companhia.

Movimentação dos depósitos judiciais:	Consolidado			
	31 de dezembro de 2022	Combinações de negócios (i)	Adições	31 de dezembro de 2023
Bloqueio judicial	3.083	-	95	(1.416)
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	13.525	38.983	5.106	-
Outros processos tributários (ii)	41.643	23.754	5.868	(360)
Cível	2.881	6.140	9.145	(1.843)
Trabalhista	912	1.390	280	(2)
	62.044	70.267	20.494	(3.621)
				149.184

Movimentação dos depósitos judiciais:	Consolidado		
	31 de dezembro de 2021	Adições	Baixas
Bloqueio judicial	1.207	3.256	(1.380)
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	15.061	-	(1.536)
Outros processos tributários (ii)	35.259	6.651	(267)
Cível	1.788	2.307	(1.214)
Trabalhista	1.612	423	(1.123)
	54.927	12.637	(5.520)
			62.044

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

(ii) Os outros processos tributários, referem-se principalmente:

- (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 31 de dezembro de 2023 é de R\$37.102 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022). Vide nota 24.
- (b) O valor de R\$25.621 está relacionado aos depósitos judiciais associados a discussões de cobrança de ITBI, Imposto de Renda e Contribuição Social de investidas.

Contingências com risco de perda possível - Consolidado

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Tributárias	1.050.901	130.698
Cíveis	99.862	54.377
Trabalhistas	12.799	9.778
Total	1.163.562	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\$578.757, sendo que o impacto máximo para a Companhia ponderado sua participação indireta, é de R\$283.551;
- (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\$12.475;
- (c) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL dos anos de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado do ágio de incorporação das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$38.964;
- (d) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL do ano de 2010 suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$33.858;
- (e) Execução fiscal no Estado do Rio de Janeiro, referente à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da causa é de R\$8.470;

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Contingências com risco de perda possível - Consolidado--Continuação

Tributárias--Continuação

- (f) Auto de infração lavrado contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017 em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$46.519;
- (g) Auto de infração, no valor de R\$34.666, 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;
- (h) ITBI cobrado pelo Município de Curitiba face à incorporação total da sociedade Nattca 2006 Participações S.A. na Br Malls Participações S.A. O valor da causa estimado é de R\$14.846;
- (i) Auto de Infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no valor de R\$43.990, o qual questiona a suposta não tributação de IRPJ, CSSL, PIS e COFINS, sobre os resultados de aluguéis de shopping administrado por entidade então incorporada pela subsidiária Cezzane no ano de 2010; e
- (j) Cobrança efetuada em 2019 pela não homologação de créditos fiscais utilizados pela subsidiária Sierra Investimentos, junto a Receita Federal do Brasil, para pagamento de obrigações fiscais no valor de R\$9.125.

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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15. Obrigações por compra e venda de ativos e outras obrigações

15.1. Obrigações por compra e venda de ativos

Adquirida	Descrição	31 de dezembro de 2023			Taxa contratada	Vencimento
		Circulante	Não circulante	Total		
EDRJ113 Participações Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	402.204	-	402.204	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Midia Ltda.	Saldo a pagar pela aquisição de 100% da Hellloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	18.742	18.487	37.229	CDI	31 de dezembro de 2024
	Outros	2.777	10.807	13.584		
		<u>423.723</u>	<u>29.294</u>	<u>453.017</u>		

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15. Obrigações por compra e venda de ativos e outras obrigações--Continuação

15.1. Obrigações por compra e venda de ativos--Continuação

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

Em 31 de dezembro de 2023, a controlada Mídia Malls reverteu parte da provisão para pagamento de preço variável associado à aquisição de participação na Helloo, no valor de R\$35.457, por entender que as métricas de mensuração da obrigação assumida em contrato não são atingíveis. Vide Nota 12.

15.2. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Obrigações trabalhistas	84.946	35.314	172.136	62.273
Obrigação pelo equipamento de cogeração de energia	11.608	12.058	11.608	12.058
Obrigações com a manutenção de Bens tombados do Shopping Bangu	5.269	8.794	5.269	8.794
Valores a repassar para condomínios	2.075	4.408	23.613	20.608
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls - Nota 4	-	64.303	-	64.303
Custo com estruturação de dívida a pagar	-	10.000	-	10.000
Passivo a descoberto de investida	-	-	-	5.161
Aluguel de estacionamentos a repassar para sócios	604	13	7.332	2.996
Outros	6.582	4.662	24.719	25.056
	111.084	139.552	244.677	211.249
Circulante	96.866	123.400	233.119	183.077
Não circulante	14.218	16.152	11.558	28.172

16. Imposto de renda e contribuição social

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia, com base em seus estudos de projeções financeiras para os próximos 10 anos, reconheceu créditos tributários referentes ao prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de exercícios anteriores, e sobre as diferenças temporárias.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

A Companhia vem adotando medidas que entende como suficientes para propiciar o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

A Companhia revisou suas projeções de lucro tributário em 31 de dezembro de 2023 e concluiu não haver necessidade de provisão para redução ao valor realizável sobre o saldo registrado.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Ativos				
Avaliação a valor justo de swap	16.053	5.228	16.053	5.228
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	8.603	7.464	82.712	14.594
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	146.018	59.978	327.848	91.570
Programa de benefícios	19.500	13.979	19.500	14.412
Avaliação a valor justo de debêntures e empréstimos	-	2.633	647	3.774
Outros	18.127	7.672	41.353	14.511
	208.301	96.954	488.113	144.089
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(16.436)	(8.590)	(51.651)	(48.568)
Mais Valia de propriedades para investimento	-	-	(3.471.785)	(760.111)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	(6.669)	(7.194)	(18.332)	(20.320)
Capitalização de juros	(2.630)	(2.797)	(19.038)	(17.055)
Amortização do ágio rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(279.444)	(62.538)
Ganho valor justo em investimentos	(8.366)	(9.810)	(8.366)	(9.811)
Ganho na renegociação de dívidas	(720)	(1.334)	(1.078)	(7.607)
Ganho por compra vantajosa	(1.444.044)	-	(1.444.044)	-
Outros	(2.923)	-	(34.203)	(20.173)
Total líquido	(1.493.513)	(41.450)	(5.327.941)	(946.183)
	(1.285.212)	55.504	(4.839.828)	(802.094)
Posição ativa, líquida	-	55.504	722	64.160
Posição passiva, líquida	1.285.212	-	4.840.550	866.254

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

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.

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)	-	(2.850.732)
Imposto diferido sobre ganho por compra vantajosa (Nota 4.1)	(1.444.044)	-
Outros eventos societários (Nota 4.2)	(365)	6.078
Constituição de impostos diferidos, líquidos	103.693	(1.193.080)
Saldo líquido de impostos diferidos em 31 de dezembro de 2023	(1.285.212)	(4.839.828)

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	-	-	-	3.394
2024	-	-	10.634	4.101
2025	315	-	26.828	5.696
2026	3.773	-	34.469	7.301
2027	9.281	2.009	50.218	6.393
2028	19.161	-	66.201	1.297
2029-2032	175.771	94.945	299.763	115.907
	208.301	96.954	488.113	144.089

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é como segue:

Apuração da taxa efetiva do imposto	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.283.265	144.360	4.908.837	255.218
Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	(1.116.310)	(49.082)	(1.669.005)	(86.774)
Efeito de impostos sobre adições (exclusões):				
Equivalência patrimonial	1.326.452	136.906	31.356	18.804
Juros sobre capital próprio	(37.519)	(27.540)	-	-
Amortização de mais valia de investimentos	(38.116)	(7.716)	-	-
Baixa de mais valia pela venda de shoppings	(92.774)	11.910	-	-
Outros custos indevidáveis na venda das participações societárias - ágio e depreciação aproveitados fiscalmente	(32.248)	-	(32.248)	-
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais (não contabilizados no período) e/ou contabilizado sobre resultado de exercícios anteriores pois passaram a ser realizáveis	76.168	(18.444)	31.463	(41.202)
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários	(1.125)	(944)	34.919	33.028
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	179.020	57.668
Despesas não dedutíveis	(10.073)	(33.575)	(10.682)	(31.141)
Outras exclusões (exclusões fiscais sobre os quais não foram registrados impostos diferidos em exercícios anteriores)	29.238	-	20.250	7.787
Baixa de impostos diferidos ativos e passivos líquidos, por mudança de regime de lucro real para lucro presumido	-	-	-	8.756
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	103.693	11.515	(1.414.927)	(33.074)
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(221.847)	(89.661)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	103.693	11.515	(1.193.080)	56.587
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	103.693	11.515	(1.414.927)	(33.074)
Alíquota fiscal efetiva total	3,16%	7,98%	28,82%	12,96%

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio Líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social integralizado da Companhia é de R\$14.781.645 (R\$4.156.722 em 31 de dezembro de 2022) está representado por 573.936.909 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (265.772.778 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\$310.491.

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 da 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

A reserva de capital está composta principalmente por ágio na subscrição de ações no valor R\$877.642 que representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações.

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\$310.491.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio Líquido--Continuação

Ações em tesouraria--Continuação

Em 10 de outubro de 2023, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia por meio da subsidiária Br Malls. Até o encerramento do exercício em 31 de dezembro de 2023, foram adquiridas 14.349.000 ações pelo valor total de R\$347.989.

O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 é de 20.885.847 ações (43.783 em 31 de dezembro de 2022).

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$21,49 (R\$28,11 em 31 de dezembro de 2022), a um custo mínimo de R\$21,96 (R\$27,07 em 31 de dezembro de 2022), e a um custo máximo de R\$29,10 (R\$29,10 em 31 de dezembro de 2022). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$26,69 (R\$17,01 em 31 de dezembro de 2022). Os valores informados nesse parágrafo estão em reais.

Ajuste de avaliação patrimonial

Em 31 de dezembro 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 entre o primeiro trimestre de 2022 até a conclusão da aquisição da BR Malls em 6 de janeiro de 2023, 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\$36.766.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio Líquido--Continuação

Participação de não controladores

i) Composição do patrimônio e resultado de não controladores

Patrimônio Líquido	2023	2022
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	150.634	137.840
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	35.988	32.312
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	758.516	767.416
Outros	161.712	133.845
	1.106.850	1.071.413
Resultado do exercício	2023	2022
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	40.880	36.655
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	9.359	8.182
Outros	56.713	21.432
	106.952	66.269

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os acionistas não controladores dos Fundo de Investimento Imobiliários do Shopping Parque D. Pedro aportaram o valor de R\$15.559 (R\$16.247 em 31 de dezembro de 2022) como aumento de capital do respectivos fundo.

O FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center, distribuíram aos acionistas não controladores o valor total de rendimentos de R\$66.363 (R\$61.069 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 31 de dezembro de 2023*

Balanço patrimonial	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque S. Pedro Shopping Center (49,9%)
Ativo circulante	105.778	32.637
Ativo não circulante	276.517	190.606
Passivo circulante	17.701	11.515
Passivo não circulante	723	178
Patrimônio líquido	363.871	211.550
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	150.634	35.988
<hr/>		
Resultado e dividendos pagos	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2023
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	159.546	60.392
Lucro líquido e resultado abrangente do exercício	134.240	53.459
Lucro do exercício atribuído aos não controladores	40.880	9.359
Dividendos pagos	41.815	24.548

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 exercício.

Resultado básico por ação	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	3.386.958	155.875
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	572.274	265.773
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(12.802)	(820)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	559.472	264.953
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Lucro líquido básico por ação	6,0538	0,5883

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Dividendos mínimos obrigatórios

Para o exercício de 2023, a Administração da Companhia irá propor a distribuição de dividendos no valor de R\$611.829, que corresponde a 50% do AFFO ("Adjusted Funds From Operations", que representa o fluxo de caixa operacional gerado pela Companhia). Segundo os critérios legais estabelecidos na Lei 6.404/76, os dividendos mínimos obrigatórios, tal como pode ser observado na tabela abaixo, são equivalentes a R\$804.402 em função principalmente do resultado não realizado proveniente do ganho por compra vantajosa, líquido dos impactos tributários, contabilizado no exercício (Vide Nota 4.1). Seguindo ainda os critérios estabelecidos no art. 197 da Lei 6.404/76, a Administração irá propor a Assembleia Geral de Acionista a retenção de parte desse valor de dividendos a título de Reserva de Lucros a Realizar no valor de R\$192.573, tendo em vista que o valor de lucros não realizados decorrente da equivalência patrimonial total no exercício de R\$3.890.342, excedem o valor do lucro líquido do exercício da Companhia de R\$3.386.958.

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Lucro líquido do exercício	3.386.958	155.875
(-) Reserva legal	(169.348)	(7.794)
Lucro básico para determinação dos dividendos	3.217.610	148.081
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(804.402)	(37.020)
Destinação para reserva de lucros a realizar	192.573	
Destinação para reserva para Investimentos	2.413.208	111.061
Dividendos a pagar no exercício	(611.829)	(37.020)

Dividendos distribuídos

Em 30 de abril de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2021 no valor de R\$101.978, dos quais R\$65.282 foram pagos a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$36.697 complementares destinado da reserva de retenção de lucros. Esses dividendos foram pagos dia 20 de maio de 2022.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Patrimônio Líquido--Continuação

Dividendos distribuídos--Continuação

Em 28 de abril de 2023, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária 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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Receitas de aluguéis	204.127	116.943	2.016.866	875.554
Receita de serviços	73.207	78.364	283.116	94.993
Cessão de direito de uso	1.732	1.186	28.174	8.664
Estacionamento	42.404	23.005	568.638	201.600
Outros	214	-	21.220	3.660
Impostos e contribuições e outras deduções	(33.043)	(18.479)	(205.740)	(73.150)
	288.641	201.019	2.712.274	1.111.321

19. Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Depreciação e amortização de propriedades	(18.853)	(12.966)	(533.027)	(161.845)
Depreciação do direito de uso dos ativos	(1.085)	(1.084)	(10.373)	(1.084)
Amortização de mais-valia de ativos	(115.276)	(17.788)	(8.205)	(4.189)
Custo de serviços prestados	-	(395)	(71.697)	(52.963)
Gastos com imóveis alugados	(4.143)	(2.151)	(83.047)	(45.756)
Custo de estacionamento	(2.669)	(2.517)	(64.338)	(25.625)
Custos operacionais de shoppings	(4.347)	(3.266)	(56.202)	(17.302)
Outros	-	-	-	(1.235)
	(146.373)	(40.167)	(826.889)	(309.999)

Notas Explicativas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

20. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Despesa com pessoal	(150.175)	(99.749)	(344.037)	(111.303)
Serviços profissionais	(23.626)	(21.580)	(81.759)	(31.700)
Despesas com ocupação	(656)	(1.155)	(2.656)	(1.647)
Depreciação e amortização	(31.893)	(26.586)	(130.694)	(32.576)
Depreciação de direito de uso dos ativos	(774)	(1.161)	(2.167)	(2.416)
Despesas de utilidades e serviços	(636)	(728)	(1.823)	(759)
Despesas legais e tributárias	(821)	(900)	(5.014)	(2.308)
Provisão para perda de crédito esperada	(7.055)	(8.033)	(48.449)	(28.803)
Outras despesas administrativas	(8.504)	(7.649)	(32.774)	(9.720)
	(224.140)	(167.541)	(649.373)	(221.232)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CCI e debêntures	(374.823)	(270.035)	(756.504)	(306.602)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	-	(52.928)	-	(52.928)
Custo de estruturação de dívida	(11.978)	(8.197)	(21.380)	(9.513)
Outros	(24.572)	(23.470)	(65.186)	(30.985)
	(411.373)	(354.630)	(843.070)	(400.028)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	79.682	131.080	211.821	170.330
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	9.398	-	9.398	-
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (2)	-	-	34.571	-
Variações monetárias ativas	3.804	1.991	8.634	3.125
Atualização, multa e juros de contas a receber	2.175	1.189	15.523	8.914
Outros	2.281	106	59.243	3.315
	97.340	134.366	339.190	185.684
Resultado financeiro				
	(314.033)	(220.264)	(503.880)	(214.344)

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

22. Outras receitas (despesas), líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Ganho na compra vantajosa (Nota 4.1)	-	-	4.247.187	-
Gastos com a combinação de negócios (Nota 4.1)	(19.805)	(112.746)	(60.429)	(112.746)
Resultado na venda de participação societária e/ou imobiliária de Shoppings (Nota 4.2)	129.686	49.974	(909)	(41.961)
Baixa de mais-valia pela venda de ativos (Nota 4.2)	(275.016)	35.030	-	-
Resultado na venda de participação societária - Box Delivery (Nota 4.2)	-	-	19.898	-
Provisão para perda de investimentos, propriedade para investimento e outros ativos	(45.372)	-	(129.113)	(4.839)
Outros	(11.652)	5.746	7.849	(6.289)
	(222.159)	(21.996)	4.084.483	(165.835)

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão descritas a seguir:

Na controladora:

A Companhia possui como parte do seu resultado, receitas de administração de shoppings, comissões de locação e outros serviços proveniente de serviços cobrados de entidades controladas e /ou coligadas. Em 31 de dezembro de 2023, essas receitas totalizam R\$12.701 (R\$10.735 em 2022).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado			
	Saldo em		Saldo em	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	Ativo não circulante	Passivo não circulante
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Luciana Rique (1)	-	146	-	87
Ricardo Rique (2)	1.542	-	4.932	-
Reinaldo Rique (3)	13.900	-	-	-
FIP Bali e RLB Empreendimentos (4)	-	7.207	-	7.120
Espírito Santo Malls S.A. (5)	12.992	-	-	-
Parque D. Pedro 1 BV (6)	37.102	-	33.590	
	65.536	7.353	38.522	7.207

- (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 da extinção de discussões fiscais contraídas por ocasião da referida compra.
- (2) Valores decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas.
- (3) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias parceladas e em discussão contenciosa de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, Taboão, Grande Rio e Campos. Os referidos valores serão cobrados efetivamente apenas se o desfecho das discussões judiciais em andamento se confirmarem contrárias à Companhia e suas controladas.
- (4) A Altar, empresa controlada da Companhia, em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping.
- (5) 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.
- (6) 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\$37.102 em 31 de dezembro de 2023 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Transações com partes relacionadas--Continuação

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$70.217 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$33.195 em 31 de dezembro 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 (Vide Nota 25).

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 a suas participações nas controladas, no valor de R\$2.786.644.

25. Remuneração baseada em ações

a) Programa de ações restritas

Em junho de 2019 foram emitidas 1.966.662 ações da Companhia, nominativas e sem valor nominal integralmente destinadas à subscrição e integralização pelos beneficiários do plano de ações restritas da Companhia.

Os valores a serem integralizados das ações restritas devem corresponder aos preços de exercício (que correspondem ao valor entre R\$15,00 a R\$18,55 de acordo com o cada contrato) e serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação do IPCA e subtraído o valor dos dividendos distribuídos pela Companhia entre a data prevista em cada contrato de adesão e a data da integralização, exceto pela parcela de 10% do preço de emissão de cada ação ordinária, a qual foi integralizada por cada beneficiário a vista.

As ações concedidas aos beneficiários do programa somente estarão livres para movimentação a partir de dois ou três anos (conforme contrato de adesão) da data de sua outorga e à razão de 33,33% a cada ano. Os lotes anuais poderão ser integralizados total ou parcialmente até o prazo extintivo de 12 meses, contados a partir do término do Prazo de Carência do respectivo Lote Anual. Após o término deste prazo extintivo, o beneficiário perderá o direito à integralização das ações subjacentes ao respectivo Lote Anual ou à parcela de ações não exercida do Lote Anual pelo beneficiário, sem direito a qualquer tipo de indenização.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

a) Programa de ações restritas--Continuação

Os prêmios correspondentes as flexibilidades das ações restritas foram calculadas com base no valor justo na data da outorga do instrumento, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação pelo Modelo Binomial e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão, conforme indicado abaixo:

Programas	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4
Prazo de exercício	10/11/2022	09/04/2023	31/12/2022	09/04/2024
Quantidade de ações do programa	1.346.431	208.863	111.289	300.079
Preço de exercício em R\$	15,00	17,50	15,14	18,55
Preço de mercado na data da outorga em R\$	17,79	17,80	15,77	19,47
Valor justo das flexibilidades em R\$	5,04	3,78	3,59	4,07
Volatilidade do preço da ação - %	29,93	31,58	32,28	32,02
Taxa de retorno livre de risco - %	4,74	4,60	4,69	4,20

Em 31 de dezembro de 2023, 646.516 ações permaneciam exercíveis no contexto do referido programa (832.024 ações em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido R\$52 (R\$1.702 em 31 de dezembro de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada a este programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

b) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações

O “Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações”, trata-se de um plano de remuneração baseado em ações, concedido pela Companhia com o intuito de remunerar e reter executivos e empregados da Companhia e suas subsidiárias. Desde a aprovação do referido programa de remuneração pela Administração da Companhia, então denominado “Programa de Sócios”, foram lançadas cinco outorgas aos beneficiários elegíveis, seguindo as seguintes principais regras:

- Os beneficiários receberam uma opção de compra das ações ordinárias de emissão da Companhia, com prazo de exercício de 15 dias;
- Nos dias seguintes à outorga das Opções, a Companhia transferiu para cada beneficiário uma quantidade igual à adquirida pelo beneficiário por meio da Opção, sem ônus (“Matching”);

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

b) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações--Continuação

- As ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching são objeto de restrição de venda (“lock-up”) por três anos a partir do exercício da Opção. Caso o beneficiário venda parte ou todas as ações, e, em alguns casos, por desligamento do beneficiário, a Companhia poderá recomprar a totalidade das ações do Matching por valor simbólico. Os demais direitos das ações objeto de lock-up permanecem, inclusive o recebimento de dividendos e juros sobre o capital próprio.
- Ao final do período de lock-up, a Companhia outorgará ainda gratuitamente a cada beneficiário (“Ações por Performance”) dois lotes de ações, cada lote equivalente a 25% das ações adquiridas ou outorgadas por meio da Opção e do Matching. A outorga está sujeita à permanência no quadro de funcionários da Companhia e é condicionada ao alcance de uma das metas de desempenho atreladas ao EBITDA da Companhia, bem como ao crescimento do valor de mercado.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

b) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações--Continuação

As principais informações dos programas outorgados, estão resumidos como seguem:

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

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

- b) Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações -- Continuação

A 1^a 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido R\$12.692 (R\$11.423 em 31 de dezembro 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)

Até o encerramento do exercício de 2022, a Companhia outorgou três programas de remuneração baseado em ações, com previsão de liquidação em caixa a fim de remunerar executivos da Companhia. O total de ações de referência outorgadas nos refeitos programas foi de 58.826 ações, com um valor justo total calculado na data da outorga de R\$2.115 e período de “vesting” de três anos, iniciados em 2020, 2021 e 2022.

Em janeiro de 2023 todos esses três programas de remuneração “Phantom” foram encerrados e liquidados pelo valor de R\$988. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecida uma despesa de R\$128 na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais” (R\$523 no exercício de 2022), a título do ajuste de valor para liquidados dos referidos programas. Não foram outorgados novos programas “Phantom” durante o exercício.

- d) Outorga de 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. Ness e 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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

25. Remuneração baseada em ações--Continuação

d) Outorga de Ações Restritas do Conselho de Administração--Continuação

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido R\$1.148 (R\$1.576 em 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

e) Programa de Outorga de Ações Restritas para executivos da Companhia

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido R\$17.631 como apropriação de despesa com pessoal vinculada aos referidos programas, os quais estão apresentados na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

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.

Notas Explicativas

ALLOS S.A.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

26. Seguros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shopping centers do portfólio da Companhia é de R\$50.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância segurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

27. Informações suplementares dos fluxos de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Valor a receber pela venda de ativos	216.253	111.346	432.506	319.079
Perda com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	(623)	36.143	(623)	36.143
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)	585.137	-	585.137	-
Custo de estruturação de dívida	-	10.000	-	10.000
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)	-
Juros sobre capital próprio a receber	643.838	68.850	-	-

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

A ALLOS revisou a projeção de sinergias derivada da combinação de negócios que originou a ALLOS e estima em R\$210 milhões anuais, a serem capturados até o final do ano de 2028. A projeção anterior, divulgada em 23 de março de 2023, era de 180 a 210 milhões anuais a serem capturados até o final do ano de 2028. Adicionalmente, a ALLOS informa que, do total estimado, R\$81 milhões já haviam sido capturadas até 31 de dezembro de 2023. A revisão de Guidance é fruto de estudo detalhado das oportunidades da combinação de negócios e reflete a expectativa da Companhia quanto aos resultados futuros.

Adicionalmente, devido à assinatura de novos projetos de multiuso e à revisão do potencial construtivo da Companhia em função dos desinvestimentos anunciados ao longo do segundo semestre de 2023, a projeção gerencial de “Valor Geral de Vendas dos projetos multiuso assinados até dezembro de 2023 (“VGV”), que representa uma geração de caixa estimada para a Companhia e demais sócios dos shoppings em questão (“Geração de Caixa”)”, foi substituída. A nova estimativa de VGV dos projetos multiuso assinados até dezembro de 2023 é de R\$3,6 bilhões, com geração de caixa estimada de R\$430 milhões entre 2021 e 2033, dos quais R\$115 milhões foram realizados até 31 de dezembro de 2023 e R\$315 milhões a serem realizados até o final de 2033. A projeção original previa a estimativa de VGV de R\$3,1 bilhões dos projetos multiuso assinados até março de 2023, com geração de caixa estimada de R\$409 milhões entre 2021 e 2033. A projeção considera a participação de 100% nos ativos.

Encerramento

Em relação às projeções gerenciais de “(i) EBITDA”; “(ii) Capex”; “(iii) Proposta de dividendos” e “(iv) Alavancagem” divulgadas com relação ao ano de 2023:

- i) Devido ao avanço observado nos indicadores operacionais e financeiros da Companhia, no ano de 2023, o EBITDA da ALLOS foi de R\$2.017,4 milhões, superando o topo do intervalo da projeção gerencial de R\$2,0 bilhões, em R\$17,4 milhões ou 0,9%;
- ii) Devido às postergações de investimentos em função, principalmente, da retomada de grandes áreas nos shoppings ocorridas no ano de 2023, os investimentos em expansões, revitalizações e manutenções totalizaram R\$350,1 milhões em 2023, ficando abaixo 12,5% do limite inferior do intervalo da projeção gerencial de Capex, de entre R\$400 milhões e R\$480 milhões.
- iii) A administração da ALLOS confirma que levará para aprovação em Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em 30 de abril de 2024, a proposta de distribuição de dividendos correspondentes a 50% do FFO apurado no exercício de 2023.
- iv) Em função dos recebimentos de caixa referente aos desinvestimentos concluídos no quarto trimestre de 2023, a alavancagem de 2023 fechou em 2,0x Dívida Líquida / EBITDA, 0,1x a menor que o limite inferior da projeção de 2,1x a 2,4x Dívida Líquida / EBITDA.

Novas Projeções

A seguir são listadas as projeções gerenciais para o exercício de 2024:

- (i) Estimativa de atingimento de EBITDA: Entre R\$1,95 bilhão e R\$2,05 bilhões.
- (ii) Estimativa de investimentos em expansões, revitalizações e manutenções (“Capex”): Entre R\$450 milhões e R\$550 milhões.
- (iii) Estimativa de atingimento de Alavancagem: Entre 1,9x e 2,3 Dívida Líquida / EBITDA.

As projeções divulgadas neste documento são meras previsões que refletem as expectativas atuais da administração em relação ao futuro da ALLOS, e de forma nenhuma constitui, garante ou prevê resultados. Tais projeções são dependentes de fatores e condições de mercado que são voláteis e não estão sob controle da Companhia, podendo, assim, diferir em relação aos números e resultados a serem efetivamente registrados pela Companhia. Em razão das incertezas do mercado, o investidor não deve basear suas decisões de investimento somente nessas projeções, devendo buscar informações sobre o setor e os riscos envolvidos nos investimentos em mercado de capitais.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
ALLOS S.A.
(anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da ALLOS S.A. (anteriormente denominada Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., a "Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

1. Combinação de negócios

Conforme mencionado na Nota 4.1, em 06 de janeiro de 2023 a Companhia concluiu a aquisição da totalidade da participação societária da Br Malls Participações S.A. ("Br Malls"). De acordo com o CPC15 (R1) - Combinação de Negócios, a aplicação do método de aquisição requer, dentre outros procedimentos, que a Companhia determine o valor justo da contraprestação transferida e o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos, com consequente apuração, se houver, do ágio por expectativa de rentabilidade futura ou ganho por compra vantajosa na operação.

Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria devido aos impactos que possíveis alterações nas premissas poderiam trazer às demonstrações financeiras e à subjetividade e julgamento aplicados na identificação e mensuração do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos nessa combinação de negócios.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise dos atos societários aprovados e demais contratos relevantes da operação; (ii) a análise das informações financeiras das empresas adquiridas e discussão com a administração acerca do alinhamento das práticas e estimativas contábeis; (iii) a utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste das premissas e metodologias utilizados pela administração na determinação dos valores da contraprestação transferida, bem como dos valores justos dos ativos adquiridos e passivos assumidos na combinação de negócios; (iv) a avaliação da objetividade, independência e capacidade técnica dos especialistas externos envolvidos; (v) a revisão das mensurações dos valores justos e alocações aos ativos adquiridos e passivos assumidos; e (vi) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras..

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a combinação de negócios, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas

divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

2. Valor recuperável das propriedades para investimento e ágios

Conforme mencionado nas Notas 11 e 12, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui saldos significativos de propriedades para investimentos, mensuradas pelo método de custo, e de ágios, que totalizavam R\$21.661.102 mil e R\$336.522 mil, respectivamente, no consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia e envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidade Geradora de Caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias.

Em função da relevância dos saldos e natureza subjetiva dessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste das premissas e metodologias utilizadas pela Companhia na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, vacância, inadimplência, taxa de desconto e "Exit yield", entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos; (b) a validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) a realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores e cruzamento de informações com outras estimativas preparadas pela diretoria para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (d) a realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que as premissas e metodologias adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

3. Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)

Conforme mencionado na Nota 2.22, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluídas nas receitas na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. As receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) o teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos; (b) o recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel e cessão de direitos de uso, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; (d) a obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais para uma amostra selecionada; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios de reconhecimento de receitas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócios

do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

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

Roberto Martorelli
Contador CRC RJ-106103/O

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

ALLOS S.A.
NIRE 33.3.003.325-11
CNPJ nº 05.878.397/0001-32
COMPANHIA ABERTA

PARECER DO CONSELHO FISCAL

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2023

Os membros efetivos do Conselho Fiscal da Companhia, no uso de suas atribuições legais e estatutárias consoante as disposições do artigo 163 da Lei n.º 6.404/76 e nos limites da sua competência, após concluírem os trabalhos de verificação das Demonstrações Financeiras da ALLOS S.A. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, com os devidos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, e baseados no relatório sem ressalvas dos mesmos, emitido nesta data, (i) opinam favoravelmente à aprovação das Demonstrações Financeiras, que, acompanhadas do Relatório da Administração, estão adequadas e em condições de serem submetidas à apreciação dos acionistas; e (ii) após análise e esclarecimentos prestados pelos administradores da Companhia, confirmam que, as referidas demonstrações financeiras, que opinam no item (i) anterior, contemplam reserva de investimentos nos termos do estatuto social da companhia, artigo 41 e que tal destinação deverá estar inclusa no item de destinação do lucro líquido a ser submetido à apreciação e aprovação pelos acionistas da Companhia nos termos ora apresentados.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

Renato Botelho

Andrea Azeredo

Jorge Manoel

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA - ANO FISCAL 2023

Informações gerais

O Comitê de Auditoria da ALLOS (doravante também referida como Companhia) é um órgão estatutário vinculado diretamente ao Conselho de Administração. É composto por três membros, sendo dois membros independentes do Conselho de Administração. O Coordenador do Comitê é também o Especialista em Contabilidade e Finanças Corporativas. Os integrantes do Comitê são nomeados pelo Conselho de Administração a cada ano, com a possibilidade de reeleição após o término desse prazo, e leva em consideração os critérios constantes em seu Regimento Interno, na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como nas melhores práticas internacionais.

A composição do Comitê de Auditoria é conforme abaixo:

Mauro Moreira - Coordenador e Especialista em Contabilidade e Finanças Corporativas Luiz Alves - Membro independente do Conselho de Administração

Luiz Quinta - Membro independente do Conselho de Administração

Atribuições e responsabilidades

A Administração da ALLOS é responsável pela definição e implementação de processos e procedimentos para a coleta de dados necessários ao preparo das demonstrações financeiras, com observância da legislação societária, das práticas contábeis adotadas no Brasil e dos normativos pertinentes da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração é responsável também pelos processos, controles internos e políticas e procedimentos que assegurem a salvaguarda de seus ativos, o reconhecimento tempestivo de passivos e a eliminação ou a redução, a níveis adequados, dos fatores de riscos da Companhia.

A Diretoria Executiva é responsável por supervisionar, entre outras atividades, o ambiente de controles internos, compliance e riscos corporativos da Companhia. Adicionalmente, tem como responsabilidade prover informações que subsidiem a atuação do Comitê de Auditoria.

A Auditoria Interna é responsável por aferir a qualidade dos sistemas de controles internos da Companhia e o cumprimento das políticas e procedimentos definidos pela Administração, inclusive aqueles adotados na elaboração dos relatórios financeiros.

O Auditor Independente é responsável por examinar as demonstrações financeiras com vistas a emitir opinião sobre sua aderência às normas contábeis aplicáveis. Como resultado de seus trabalhos, o auditor independente emite um relatório de recomendações sobre procedimentos contábeis e de controles internos, além dos relatórios sobre as revisões trimestrais e sobre a revisão anual para fins de atendimento aos requerimentos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As funções e responsabilidades do Comitê de Auditoria são desempenhadas em cumprimento as atribuições legais aplicáveis e estatutárias, definidas em seu Regimento Interno, em conformidade com os deveres definidos pelos órgãos reguladores CVM e B3.

O Comitê de Auditoria baseia seu julgamento e forma suas opiniões considerando: as informações recebidas da Administração sobre os sistemas de informação, demonstrações financeiras e controles internos; os resultados dos trabalhos da Auditoria Interna, os quais abrangem a eficácia dos controles internos, compliance e monitoramento de riscos corporativos, e dos Auditores Independentes.

Atividades do Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria reuniu-se entre os meses de maio de 2023 e março de 2024, em onze sessões, nas quais foram realizadas reuniões com membros da diretoria executiva, gestão de riscos, auditores internos e independentes, e outros representantes da Companhia. A maior parte das reuniões ocorreram de forma virtual e contaram com a participação de pelo menos a maioria dos membros. Um sumário das pautas e as principais conclusões do Comitê são registradas em atas, disponibilizadas ao Conselho de Administração no Portal Atlas Governance.

Principais temas das reuniões do Comitê

O Comitê de Auditoria possui Plano de Trabalho definido anualmente e temas de maior relevância e recorrência ocorrem em determinados períodos do ano (como, por exemplo, informações trimestrais e relatório anual). As atividades desenvolvidas pelo Comitê no cumprimento de suas atribuições foram as seguintes:

Supervisão da qualidade e da integridade dos relatórios financeiros

O Comitê participou de discussões de temas contábeis técnicos com o departamento financeiro, para entender o processo de análise e as bases para as conclusões técnicas. Em especial, foram discutidos aspectos relacionados aos testes sobre o valor recuperável das propriedades para investimento e intangíveis, reconhecimento de receita e provisões para perdas do contas a receber.

Partes relacionadas

O Comitê analisou a política para transações com partes relacionadas, que têm como principal objetivo estabelecer regras a fim de assegurar que as decisões envolvendo partes relacionadas e situações com potencial conflito de interesse sejam tomadas nos termos e legislação e regulamentação vigentes, de forma a dar transparência ao processo, consoante às práticas adequadas de Governança Corporativa.

ESG

O Comitê avaliou o programa ESG da ALLOS e suas iniciativas voltadas para gerenciar o impacto da Companhia no meio ambiente,

promovendo interações sociais positivas dentro e fora da organização, e garantindo práticas adequadas de governança. Os executivos da ALLOS impulsionam a integração de considerações ESG no planejamento estratégico e nos processos de tomada de decisão, priorizando iniciativas como a redução da pegada de carbono, promoção da diversidade e inclusão, e aprimoramento da transparência e responsabilidade.

Compliance, Controles Internos e Riscos

O relatório com a Matriz de Riscos Corporativa foi apresentado ao Comitê, bem como o Plano Anual de Auditoria para o ano de 2023 e 2024. Adicionalmente, foram apresentados os principais assuntos reportados no canal de denúncias.

O Comitê tomou ciência dos assuntos reportados no canal de denúncia e entendeu que esses foram conduzidos de forma a garantir a independência da apuração, a proteção dos denunciantes e evitar vazamento de informações. Nenhum tema de extrema criticidade foi trazido ao conhecimento do Comitê.

O Comitê de Auditoria enfatizou a importância de ter uma matriz de riscos corporativos consolidada considerando as operações da brMalls e uma atualização do plano de trabalho da auditoria interna para o ano de 2023.

Auditoria Independente

O Comitê de Auditoria reuniu-se com os auditores independentes (EY) para obter informações sobre sua manutenção na política de independência na execução dos trabalhos e decidir sobre a ausência de conflitos de interesse em outros trabalhos, que não os de auditoria das demonstrações financeiras. Os auditores independentes informaram terem sido contratados para trabalhos específicos na área de Tecnologia da Informação, porém nenhum desses serviços pode ser caracterizado como serviço que afete a independência profissional da EY, na qualidade de auditores externos da Companhia.

Adicionalmente foram discutidos: a análise de risco de auditoria efetuada pela EY, o planejamento dos trabalhos visando estabelecer a natureza, a época e a extensão dos principais procedimentos de auditoria selecionados, os principais pontos de auditoria identificados e como seriam auditados. Atenção especial foi dada às seguintes áreas consideradas como chave; valor recuperável das propriedades para investimentos e ágio e reconhecimento da receita de aluguel e de cessão de direitos de uso.

Ao término dos trabalhos de cada revisão especial sobre as Informações Trimestrais (ITR) foram discutidas as principais conclusões dos auditores independentes. No início dos trabalhos preliminares e finais da auditoria sobre 31/12/2023, foram rediscutidas, em reuniões específicas, as áreas de risco de auditoria, os principais procedimentos de auditoria a serem aplicados e as respectivas conclusões.

Todos os temas considerados relevantes foram abordados, com o intuito de se avaliar os potenciais riscos envolvendo as demonstrações financeiras e a mitigação de tais riscos mediante procedimentos de auditoria.

Adicionalmente, o Comitê solicitou avaliação da EY sobre o ambiente de segurança cibernética da Companhia que, por sua vez, não identificou nenhuma fraqueza relevante que pudesse indicar como insuficientes as medidas de proteção contra eventuais ataques cibernéticos que foram sofridos pela Companhia.

Devido à rotação obrigatória de auditores independentes, a partir de março de 2024, a Companhia realizou uma concorrência convidando as outras três “big four” de auditoria, com o envolvimento e participação do Comitê ao longo do processo e na escolha da DTT como novo auditor independente.

Auditoria Interna

Conforme mencionado anteriormente, o Comitê de Auditoria discutiu o Plano Anual de Auditoria Interna para o ano de 2023, alinhado à Matriz Corporativa de Riscos. Os relatórios de auditoria concernentes aos trabalhos realizados no período foram apresentados e discutidos com o Comitê, que considerou como satisfatórios o escopo, a metodologia e os resultados desses trabalhos, os quais não apontaram fraquezas relevantes de controles internos. O Comitê de Auditoria fez uma sugestão de utilização de ferramentas de data analytics como uma forma de obter um resultado mais efetivo na identificação de exceções.

Conclusões

Consideradas devidamente as responsabilidades e as limitações naturais decorrentes do alcance de sua atuação, o Comitê de Auditoria, com base nas atividades desenvolvidas no período e nas informações recebidas da Administração e dos responsáveis pelas áreas de gestão de riscos, controles internos, compliance, auditoria interna e dos auditores independentes, entende que:

- a) O sistema de controles internos, gestão de riscos e compliance são satisfatórios à complexidade das operações da Companhia.
- b) O plano de trabalho desenvolvido pela auditoria interna é satisfatório.
- c) Os serviços prestados pelos auditores independentes são adequados às necessidades da Companhia.
- d) Os procedimentos e controles para identificação de partes relacionadas são satisfatórios.
- e) Os tratamentos dados aos assuntos reportados no canal de denúncia são adequados.

Demonstrações Financeiras Anuais do Exercício de 2023

Os membros do Comitê da ALLOS, no exercício de suas atribuições e responsabilidades, conforme previsto em seu Regimento Interno, revisaram as demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da administração, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e recomendam ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação dos referidos documentos.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024.

Mauro Moreira - Coordenador do Comitê, Especialista em Contabilidade e Finanças.

Luiz Alves - Membro do Comitê e Membro Independente do Conselho de Administração. Luiz Quinta - Membro do Comitê e Membro Independente do Conselho de Administração.

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 exercício 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 exercício de 2023.