

RELÁTÓRIO DE RESULTADOS

1T22



ALIANSCA
SONAE

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

12 de maio de 2022 - 5ª feira
14:00 (BRT) | 13:00 (US ET)
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565
Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803
Código: Aliansce Sonae

INGLÊS

12 de maio de 2022 - 5ª feira
15:00 (BRT) | 14:00 (US ET)
Tel. (EUA): +1 (412) 717-9627
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565
Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803
Código: Aliansce Sonae

CONTATOS RI

Daniella Guanabara
Diretora de RI

Diego Canuto
Gerente de RI

Marina Campos
Coordenadora de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272
E-mail: ri@alianscesonae.com.br
ri.alianscesonae.com.br

**ALIANSCÉ
SONAE**



1T22

RECEITA DE LOCAÇÃO CRESCE 28% E SSR 39%

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2022 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). A Companhia, ao final do 1T22, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 792,1 mil m² de ABL própria e 1.141,9 mil m² de ABL total. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 11 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 258,8 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.400,7 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 1T22.

DESTAQUES DO 1T22

CRESCIMENTO DE 28% EM EBITDA

A redução de descontos, eficiência em gestão de custos e despesas e captura das sinergias, foram decisivas para o atingimento do EBITDA de R\$184,9 milhões no 1T22, um crescimento de 27,8% frente ao 1T19.

EXPANSÃO DE 29% EM FFO E FORTE GERAÇÃO DE CAIXA

O FFO foi 28,8% maior que no 1T19, refletindo a melhora operacional, mesmo frente ao aumento de juros. A geração de caixa operacional foi de R\$174 milhões, uma conversão de 94% de EBITDA em fluxo de caixa. A Companhia encerrou o 1T22 com alavancagem de 0,8x Dívida Líquida / EBITDA.

RECEITA DE LOCAÇÃO CRESCE 28%

A receita de locação cresceu 28,1% em relação ao 1T19, devido a consistente recuperação das atividades nos shoppings Aliansce Sonae e consequente redução de descontos. SSR expandiu 39,2% em relação ao 1T19.

VENDAS AVANÇAM 9% VERSUS 2019

As vendas cresceram 8,7% versus o 1T19 e 68,6%, em relação ao 1T21. Os três shoppings com melhor performance no trimestre são de diferentes regiões do país, demonstrando a força do portfólio. Em março de 2022, as vendas já expandiram 13,7%, comparado a março de 2019.

ALTA TAXA DE OCUPAÇÃO DE 96,6%

A taxa de ocupação foi mais alta que a taxa registrada no 4T21, superando os efeitos da sazonalidade do primeiro trimestre, e 70 bps maior que no 1T19.

ALSOTECH INVESTE NO FUNDO HI PARTNERS CAPITAL&WORK

Em abril de 2022, a Aliansce Sonae investiu R\$10 milhões no Hi Partners Capital&Work, um fundo de Venture Capital focado em start-ups com alto potencial de crescimento no segmento de retail tech.

COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS ALIANSCÉ SONAE E BR MALLS

Em abril de 2022, o Conselho de Administração da brMalls aprovou a celebração do Protocolo e Justificação referente a fusão entre a Aliansce Sonae e brMalls, bem como recomendou a aprovação da transação pelos seus acionistas. As AGEs que deliberarão sobre a fusão foram convocadas para o dia 8 de junho de 2022.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na sessão "Apêndices". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações das antigas Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se as empresas já estivessem combinadas à época.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O início de 2022 confirmou a trajetória de recuperação do varejo no Brasil e reforçou o sentimento positivo que temos sobre este ano. Nesse primeiro trimestre, nossos shoppings atingiram fortes resultados operacionais e financeiros. Sempre prezando pelo equilíbrio entre nossos principais indicadores, seguimos retirando descontos com sucesso, entregando crescimento de aluguéis, ao mesmo tempo em que mantivemos nossos shoppings muito bem ocupados, com 96,6% de taxa de ocupação. Esse número é ainda maior que o do último trimestre de 2021, superando os efeitos de sazonalidade.

No 1T22, as vendas totais somaram R\$2,4 bilhões de reais, uma expansão de quase 70% em relação ao 1T21, e 9% superior ao mesmo período em 2019. A nossa receita de aluguel foi de R\$210 milhões no 1T22 – um significativo crescimento de 28%, versus o 1T19, registrando o menor nível de descontos desde o 1T20. Impulsionada pelo crescimento dos aluguéis, a receita líquida foi de R\$255 milhões, um aumento de 20%, comparada ao mesmo período de 2019.

Os nossos custos operacionais apresentaram redução de 19% no 1T22 comparados ao 1T19, corroborando a eficiência da gestão e captura de sinergias da fusão Aliansce Sonae. Aliado ao crescimento do top line, esse resultado também contribuiu para que o NOI e o EBITDA atingissem R\$220 milhões e R\$185 milhões, com expansões de 25% e 28% vs. 1T19, respectivamente. Para o mesmo período, o FFO refletiu a melhora do resultado operacional e atingiu R\$112 milhões, com aumento de 29% vs. 1T19, mesmo frente ao aumento da taxa de juros.

A nossa geração operacional de caixa continua forte, atingindo R\$174 milhões no trimestre. Esse resultado ressalta mais uma vez a eficiência da nossa companhia em converter EBITDA em caixa, de 94% neste trimestre. Concluímos o primeiro trimestre do ano, com balanço robusto e alavancagem de 0,8x Dívida Líquida / EBITDA.

Em relação as nossas iniciativas digitais, a Alstotech investiu R\$10 milhões no Hi Partners Capital&Work, um fundo de Venture Capital focado em start-ups com alto potencial de crescimento no segmento de retail tech. O fundo conta com um time de empreendedores especializados, de relevante presença no varejo e atuantes no mercado digital, nas posições de fundadores, conselheiros e investidores. E, a proposta do veículo está totalmente alinhada a da Alstotech: investir em soluções que possam resolver as dores do varejo.



Anunciamos, com entusiasmo, que foi dado mais um importante passo para a fusão entre a Aliansce Sonae e a brMalls. Em abril de 2022, o Conselho de Administração da brMalls aprovou a celebração do Protocolo e Justificação referente à combinação de negócios e recomendou a aprovação da transação pelos seus acionistas. As assembleias que deliberarão sobre a fusão em ambas as companhias foram convocadas para o dia 8 de junho de 2022.

O objetivo da fusão é criar uma companhia combinada com significativo potencial de crescimento, que viabilizará ainda mais a transformação dos setores de varejo e shopping centers. A integração das nossas atividades com a brMalls permitirá amplo potencial de sinergias e de ganhos de eficiência, em especial na otimização de custos e despesas. Adicionalmente, a companhia combinada terá maior escala para continuar a explorar diferentes avenidas de crescimento e desenvolver sua estratégia de negócios no ambiente “digital”, condição fundamental para manter a competitividade no longo prazo.

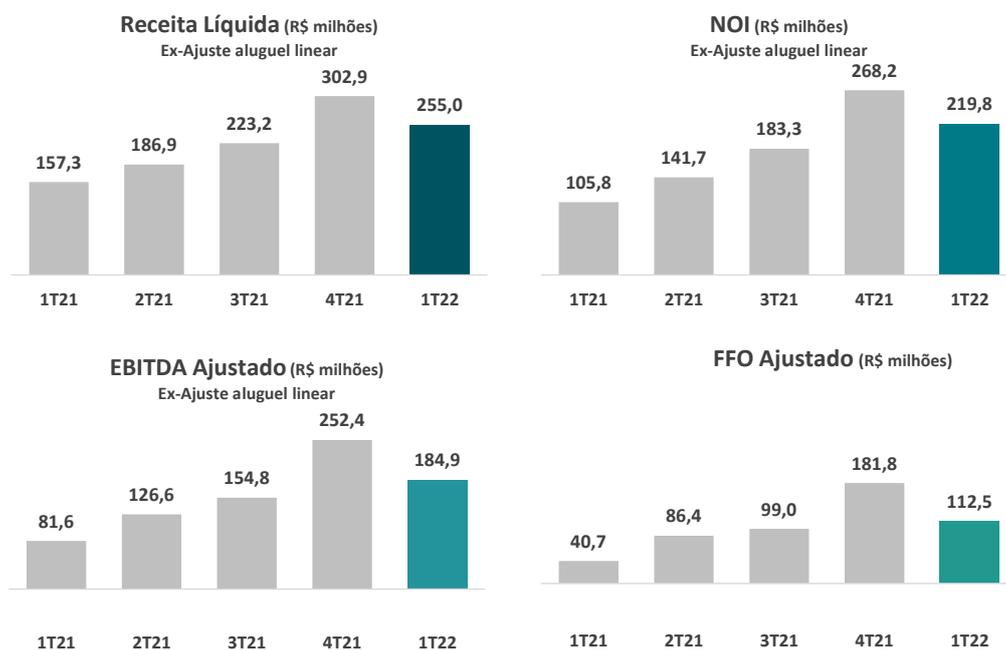
Consequentemente, acreditamos no mérito da fusão e temos convicção de que a transação resultará em substancial criação de valor para acionistas, clientes e colaboradores. Nosso foco permanece em oferecer a melhor experiência para o consumidor e as melhores oportunidades de negócios para os lojistas. E, continuamos firmes na missão de servir e encantar nossos clientes, todos os dias.

Time Aliansce Sonae

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 1T22

Principais Indicadores	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Desempenho Financeiro			Desempenho Financeiro (ex Ajuste Aluguel Linear)			
Receita Líquida	253.144	191.257	32,4%	254.993	157.257	62,2%
NOI	217.760	141.568	53,8%	219.818	105.763	107,8%
Margem %	89,3%	78,8%	1.048 bps	89,4%	73,5%	1.585 bps
EBITDA Ajustado	183.004	115.582	58,3%	184.853	81.582	126,6%
Margem %	72,3%	60,4%	1.186 bps	72,5%	51,9%	2.062 bps
Lucro Líquido	55.948	41.877	33,6%	57.798	7.878	n/a
Margem %	22,1%	21,9%	21 bps	22,7%	5,0%	1.766 bps
FFO Ajustado (AFFO)	112.495	40.666	176,6%			
Margem %	44,1%	25,9%	1.826 bps			
AFFO por ação	0,42	0,15	176,6%			
SSR (aluguel mesmas lojas) ¹	39,2%	-14,4%	n/a			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% (R\$ mil) ²	3.466.801	2.154.185	60,9%			
Vendas totais @share (R\$ mil) ²	2.397.242	1.451.001	65,2%			
Vendas/m ² Proforma (R\$) ³	1.233	793	55,5%			
SSS (vendas mesmas lojas)	53,8%	-27,0%	n/a			
Custo de Ocupação (% vendas)	12,4%	14,1%	-168 bps			
Inadimplência Líquida (% receita)	6,2%	13,6%	740 bps			
Taxa de Ocupação	96,6%	95,2%	142 bps			
ABL Total Final (m ²)	1.141.896	1.144.064	-0,2%			
ABL Própria Final	792.086	804.718	-1,6%			

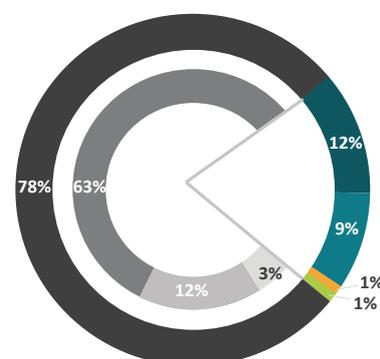
¹ 2021x2019 Bruto de descontos² Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No primeiro trimestre de 2022, a Aliansce Sonae registrou receita líquida de R\$255,0 milhões, expansões de 62,2% e 20,3% em relação aos 1T21 e 1T19, respectivamente. Impulsionado pela receita de locação, com maior redução de descontos, esse desempenho confirma a tendência de aceleração de crescimento, observada desde o último trimestre de 2021.

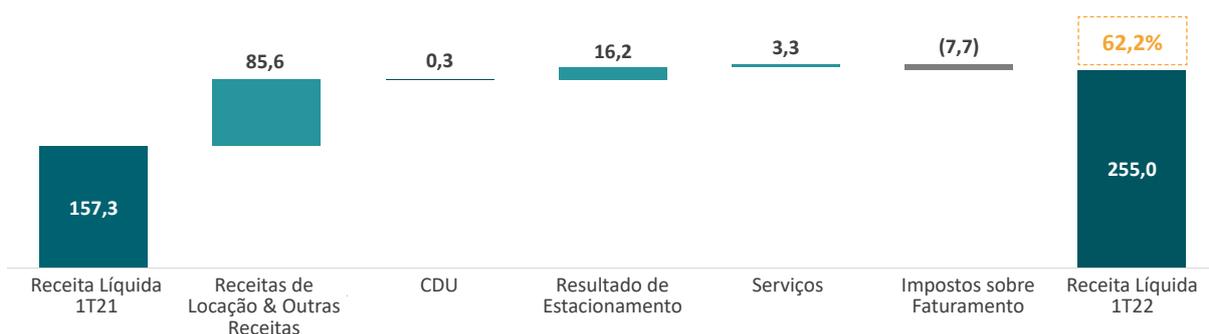
A receita de serviços totalizou R\$24,3 milhões no 1T22, um aumento de 15,5% em relação ao 1T21 e 96,3% do montante de 1T19. No primeiro trimestre de 2022, o resultado de estacionamento foi de R\$31,8 milhões, 95,4% do patamar do 1T19, mesmo com o fluxo de visitantes ainda em 83,2% do nível de 2019. Esse resultado demonstra a captura de sinergias sobre o custo de estacionamento, em função do alinhamento dos modelos operacionais pós-fusão Aliansce Sonae. Adicionalmente, o Franca Shopping e o Boulevard Shopping Vila Velha iniciaram a cobrança de estacionamento, a partir de abril e maio de 2022, respectivamente.



Receitas por Natureza	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T22/1T19 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação	210.043	125.060	68,0%	28,1%
CDU	2.373	2.122	11,8%	-10,2%
Resultado de estacionamento	31.844	15.611	104,0%	-4,6%
Outras receitas ¹	1.756	1.097	60,1%	n/a
Serviços	24.346	21.072	15,5%	-3,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.058)	35.805	n/a	n/a
Impostos sobre faturamento	(15.161)	(9.511)	59,4%	9,8%
Receita Líquida	253.144	191.257	32,4%	17,6%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	254.993	157.257	62,2%	20,3%

¹Inclui Taxa de Transferência e Incorporações Imobiliárias

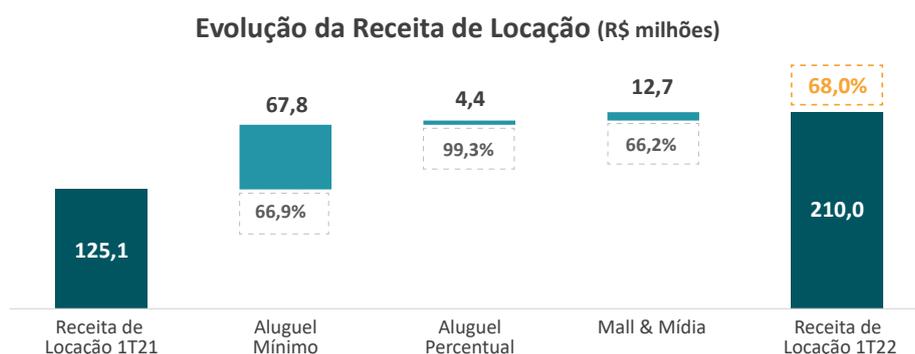
Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação no 1T22 foi de R\$210,0 milhões, superando em 28,1% o montante registrado no 1T19 acelerando em relação ao último trimestre de 2021. Em 2022, a Aliansce Sonae continua sua estratégia de retirada de descontos, que registraram o menor nível desde o 1T20. Esse movimento vem sendo conduzido de forma assertiva, com base no sistema de gestão de mix e pricing proprietário da Companhia, mantendo o custo de ocupação em patamar sustentável para os lojistas e elevada taxa de ocupação nos shoppings.

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$169,2 milhões no 1T22, um avanço de 66,9% e 27,4% em relação ao 1T21 e 1T19, respectivamente. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) da Aliansce Sonae atingiram foi de 39,2%, quando comparado ao 1T19. A receita de Mall e Mídia (M&M) segue em trajetória ascendente e atingiu R\$32,0 milhões no 1T22.



NOI

No 1T22, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$219,8 milhões com margem de 89,4%, já após o efeito da provisão para devedores duvidosos (PDD). O indicador registrou crescimentos de 25,0% em relação ao 1T19, e de 107,8% em relação ao 1T21.

Os custos operacionais somaram R\$14,8 milhões no 1T22, quedas de 1,9% e 18,6% em comparação aos mesmos trimestres de 2021 e 2019, respectivamente. A performance observada reflete os ganhos capturados em função da redução de encargos condominiais e demais custos, como parte das sinergias para a fusão Aliansce Sonae. O nível de PDD no 1T22 foi 50,5% menor do que o patamar do 1T21, em função, principalmente, da retração observada em inadimplência.

NOI	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T22/1T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação	210.043	125.060	68,0%	28,1%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.058)	35.805	n/a	n/a
CDU	2.373	2.122	11,8%	-10,2%
Outras receitas	1.756	1.097	60,1%	n/a
Resultado de estacionamento	31.844	15.611	104,0%	-4,6%
Resultado Operacional	243.958	179.696	35,8%	19,8%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(14.759)	(15.038)	-1,9%	-18,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(11.439)	(23.090)	-50,5%	79,8%
(=) NOI	217.760	141.568	53,8%	21,5%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	219.818	105.763	107,8%	25,0%
Margem NOI (ex-ajuste aluguel linear)	89,4%	73,5%	1.585 bps	157 bps

EBITDA AJUSTADO

No 1T22, o EBITDA foi de R\$184,9 milhões, crescimentos de 126,6% e 27,8% em relação ao primeiro trimestre de 2021 e 2019, respectivamente. As Despesas Gerais e Administrativas apresentaram queda de 3,3% em relação ao 1T19, apesar da pressão inflacionária no período – evidenciando ganhos de sinergia derivados da fusão Aliansce Sonae. O acréscimo frente ao 1T21 pode ser explicado, principalmente, por maior despesa com remuneração variável.

EBITDA	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T22/1T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
NOI	217.760	141.568	53,8%	21,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(15.161)	(9.511)	59,4%	9,8%
(-) Receita líquida de serviços	8.693	9.166	-5,2%	-32,7%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(481)	(1.612)	-70,1%	-69,5%
(+) Despesas administrativas e gerais	(27.807)	(24.029)	15,7%	-3,3%
(=) EBITDA Ajustado	183.004	115.582	58,3%	23,7%
Margem EBITDA ajustado	72,3%	60,4%	1.186 bps	357 bps
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	184.853	81.582	126,6%	27,8%
Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	72,5%	51,9%	2.062 bps	425 bps

RESULTADO FINANCEIRO

No primeiro trimestre de 2022, a receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$25,9 milhões, 2,5x maior que no 1T21, refletindo os efeitos da maior taxa de juros. As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$68,5 milhões no 1T22, um aumento de R\$31,9 milhões, comparado ao 1T21. A maior parte desse efeito pode ser explicada pela elevação do CDI e pelas captações recente de R\$415 milhões, em agosto de 2021, e de R\$500 milhões, em março de 2022.

No 1T22, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram, majoritariamente, do ajuste contábil não-caixa, para reconhecimento do efeito das renegociações dos financiamentos ocorridas ao longo de 2019 e 2020, sem impactos em impostos correntes.

Resultado Financeiro	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T22/1T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receitas Financeiras	25.887	7.394	250,1%	69,4%
Receita Financeira	28.313	8.131	248,2%	61,2%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(2.427)	(738)	229,0%	6,2%
Despesas Financeiras	(68.453)	(36.608)	87,0%	15,3%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(62.532)	(31.420)	99,0%	16,4%
Custo de Estruturação	(2.025)	(1.898)	6,7%	-13,1%
Obrigação por Compra de Ativo	(1)	(1)	13,9%	n/a
Outras Despesas Financeiras	(3.894)	(3.289)	18,4%	18,3%
SWAP (Valor Justo)	(13.787)	(579)	n/a	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(56.353)	(29.794)	89,1%	27,4%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	4.798	(1.356)	n/a	n/a

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 1T22, o AFFO atingiu R\$112,5 milhões, um acréscimo de 28,8% comparado ao mesmo período de 2019. Esse resultado segue corroborando a recuperação das atividades da Companhia, impulsionado pelo crescimento da receita de locação, com taxa de ocupação elevada.

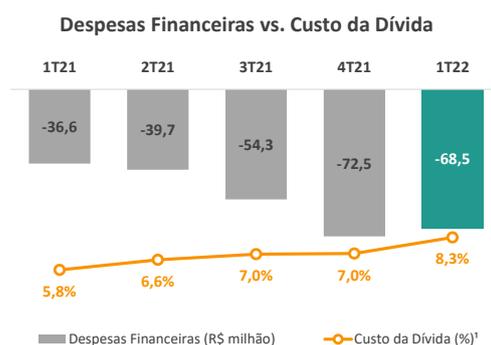
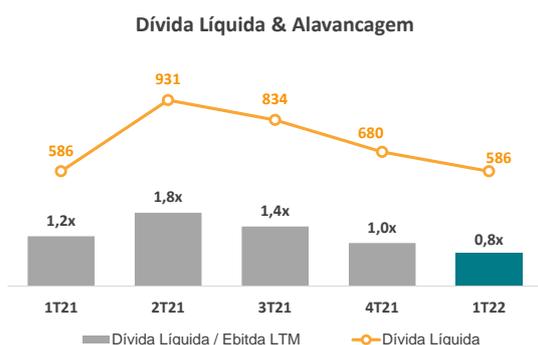
Funds from Operations - FFO	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T22/1T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>		<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
EBITDA Ajustado	183.004	115.582	58,3%	23,7%
(+) Receitas financeiras	25.887	7.394	250,1%	69,4%
(-) Despesas financeiras	(68.452)	(36.608)	87,0%	15,3%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(29.793)	(11.702)	154,6%	124,7%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ²	1.850	(34.000)	n/a	n/a
(=) FFO Ajustado¹	112.495	40.666	176,6%	28,8%
Margem AFFO %	44,1%	25,9%	1.826 bps	291 bps

¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa
² Líquido de impostos

ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 8,3% no 1T22, em comparação a 5,8% no 1T21. O aumento pode ser explicado pela elevação da Selic e dos índices de inflação. No primeiro trimestre de 2022, a relação Dívida Líquida / EBTIDA da Companhia foi de 0,8x, se mantendo como o menor nível de alavancagem do setor.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	55.386	238.340	293.725
CCI/CRI	30.509	123.852	154.361
Obrigação para compra de ativos	111	-	111
Debêntures	308.915	1.745.507	2.054.422
Dívida Total	394.920	2.107.699	2.502.619
Caixa e aplicações financeiras	(1.817.023)	(99.151)	(1.916.174)
Disponibilidade Total	(1.817.023)	(99.151)	(1.916.174)
Dívida Líquida	(1.422.103)	2.008.548	586.445



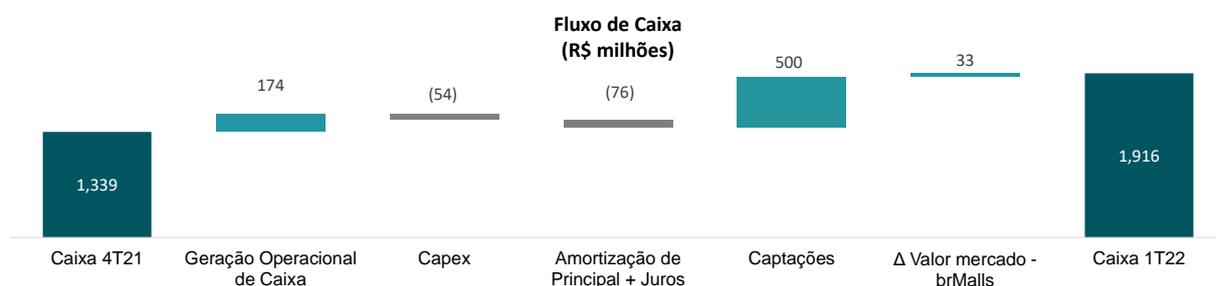
¹ O custo médio da dívida foi calculado ponderando os últimos doze meses para todos os indexadores. O histórico apresentado neste relatório foi atualizado para refletir esse critério.

CAPEX

No primeiro trimestre de 2021, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$53,9 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões e (iii) projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

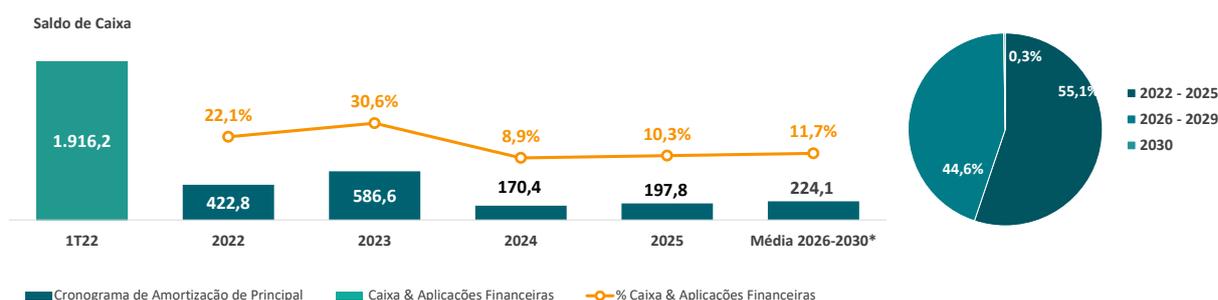
FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$174 milhões no primeiro trimestre de 2022, uma conversão de 94,1% de EBITDA em caixa. No período, a variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte, por Capex e iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo, como a captação de R\$500 milhões para financiar a estratégia de crescimento da Companhia. O saldo final de caixa no 1T22, contempla o montante de R\$655 milhões, referentes às ações da BR Malls Participações S.A. registrado ao seu valor de mercado em 31 de março de 2022.



Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer frente aos vencimentos dos próximos anos. Em março de 2022, a Companhia emitiu R\$500 milhões em debêntures clean, com custo de CDI + 1,43% a.a. para a 1ª série (vencimento 5 anos) e CDI + 1,55% a.a. para a 2ª série (vencimento 7 anos).

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

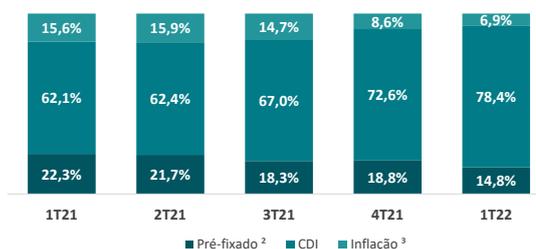


*Referente ao pagamento médio anual

A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 78,4% em março de 2022.

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

Perfil de Indexadores (%) ¹



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.
² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

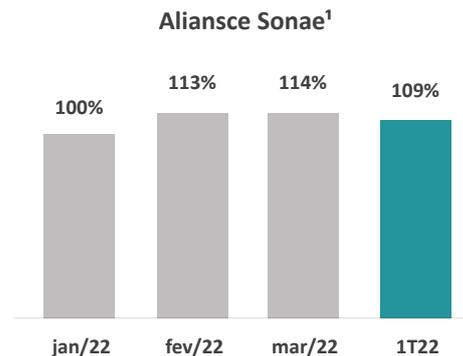
DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS



No primeiro trimestre de 2022, o desempenho de vendas permaneceu positivo e mais uma vez ultrapassou o patamar do mesmo período de 2019. A Companhia alcançou R\$2,4 bilhões em vendas totais, patamar 68,6% superior ao 1T21 e apresentando expansão de 8,7% versus 1T19. Os meses de fevereiro e março corroboram a recuperação das atividades, apesar de janeiro ainda ter afetado o resultado do trimestre.

Shoppings de diversas regiões apresentaram crescimento de dois dígitos no período, ressaltando a força do portfólio Aliansce Sonae em escala nacional. Os destaques, com crescimento de vendas 1T22 vs. 1T19, foram: Parque Shopping Belém (+30,5%); Parque Shopping Maceió (+28,0%); Shopping Leblon (+24,2%); Uberlândia Shopping (+20,4%); e, Manauara Shopping (19,5%).



¹Exclui Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza e Via Parque Shopping. O gráfico Aliansce Sonae considera as participações dos shoppings @share.

No 1T22, as vendas/m² Proforma foram de R\$1.233², um crescimento de 6,8% em relação ao 1T19. O conceito proforma considera as participações atuais aplicadas à base histórica. Ao realizar análise adicional, na qual são excluídos os shoppings em maturação e alvo de desinvestimento da Aliansce Sonae, esse indicador alcança R\$1.357.

Vendas/m² Proforma 1T19	R\$ 1.154	Vendas/m² Proforma 1T22	R\$ 1.233
(-) Shoppings em Maturação		(-) Shoppings em Maturação	
Passeio das Águas Shopping	-100,0%	Passeio das Águas Shopping	-100,0%
Vendas/m² Proforma 1T19 (Cenário 1)	R\$ 1.197	Vendas/m² Proforma 1T22 (Cenário 1)	R\$ 1.268
(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento		(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento	
Boulevard Londrina Shopping	-88,6%	Boulevard Londrina Shopping	-88,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	-25,0%	Boulevard Shopping Vila Velha	-25,0%
Uberlândia Shopping	-100,0%	Uberlândia Shopping	-100,0%
Vendas/m² Proforma 1T19 (Cenário 2)	R\$ 1.307	Vendas/m² Proforma 1T22 (Cenário 2)	R\$ 1.357

² Exclui o Via Parque Shopping

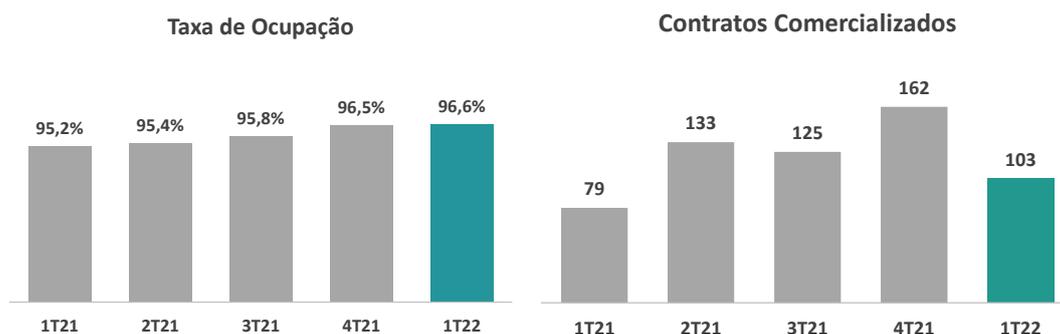
ABERTURA DE VENDAS POR SHOPPING

Vendas totais	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%	1T19	1T22/1T19 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Bangu Shopping	155.404	145.014	7,2%	167.534	-7,2%
Boulevard Shopping Bauru	60.824	23.587	157,9%	58.401	4,1%
Boulevard Shopping Belém	198.323	133.820	48,2%	182.665	8,6%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	168.502	72.372	132,8%	147.382	14,3%
Boulevard Shopping Campos	67.900	45.583	49,0%	71.245	-4,7%
Carioca Shopping	114.205	99.037	15,3%	122.587	-6,8%
Caxias Shopping	81.841	71.238	14,9%	83.887	-2,4%
Franca Shopping	58.586	26.940	117,5%	62.001	-5,5%
Manauara Shopping	252.028	93.108	170,7%	210.910	19,5%
Parque D. Pedro Shopping	376.375	196.475	91,6%	371.107	1,4%
Parque Shopping Belém	84.198	59.194	42,2%	64.537	30,5%
Parque Shopping Maceió	131.282	97.956	34,0%	102.574	28,0%
Passeio das Águas Shopping	123.176	74.586	65,1%	112.492	9,5%
Plaza Sul Shopping	93.894	54.194	73,3%	105.603	-11,1%
Santana Parque Shopping	66.959	36.582	83,0%	73.978	-9,5%
Shopping Campo Limpo	98.676	58.530	68,6%	89.305	10,5%
Shopping da Bahia	242.317	133.595	81,4%	270.529	-10,4%
Shopping Grande Rio	114.618	93.610	22,4%	102.121	12,2%
Shopping Leblon	239.764	161.023	48,9%	193.006	24,2%
Shopping Metrópole	88.502	52.138	69,7%	93.203	-5,0%
Shopping Parangaba	118.014	70.168	68,2%	105.062	12,3%
Shopping Taboão	133.453	78.327	70,4%	126.335	5,6%
Total por shopping¹	3.068.842	1.877.078	63,5%	2.916.465	5,2%
Shoppings Vendidos e Pipeline de Desinvestimentos ²	397.959	277.107	43,6%	517.127	-23,0%
Vendas totais @100%	3.466.801	2.154.185	60,9%	3.433.593	1,0%
Vendas totais @share³	2.386.186	1.415.317	68,6%	2.195.927	8,7%

¹Vendas Totais por Shopping base @100%. ²Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Londrina Shopping, Boulevard Shopping Vila Velha e Uberlândia. ³Exclui Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza e Via Parque Shopping.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupa o da Aliansce Sonae foi de 96,6% no 1T22, uma ocupa o ainda maior que a registrada no 4T21, mesmo considerando a sazonalidade do primeiro trimestre. O Passeio das  guas Shopping se destacou, registrando crescimento de 5,2 p.p. em sua taxa de ocupa o no 1T22 vs. 4T21.

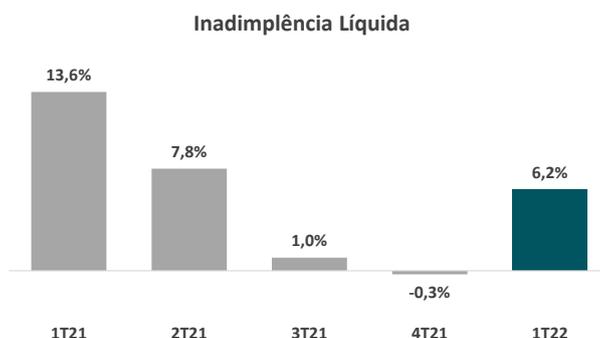


No 1T22, um total de 103 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Aliansce Sonae, representando uma área de 12,6 mil m² de ABL. Entre os destaques de inaugurações recentes estão o restaurante Casa Porteña, no Parque D. Pedro Shopping e duas lojas nativas digitais: a Ginger, no Shopping Leblon; e, a Madeira Madeira no Parque D. Pedro Shopping. E, entre os destaques de contratos recém-assinados estão operações como a Nike, no Passeio das Águas Shopping e uma flagship da Adidas, no Boulevard Shopping Belo Horizonte.



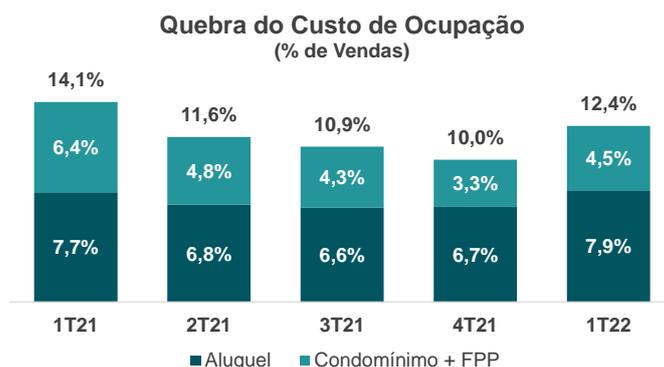
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do 1T22 foi de 6,2%, 6,8 p.p. inferior à do 1T21. A inadimplência do primeiro trimestre apresenta efeitos de sazonalidade do negócio.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ atingiu 12,4% no 1T22. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 4,5%, enquanto as despesas de aluguel representaram 7,9% do custo total de ocupação. Os esforços da Aliansce Sonae em reduzir os custos operacionais continua a beneficiar os lojistas, uma vez que a variação dos custos condominiais permaneceu abaixo da inflação no período entre 2022 e 2019. O patamar de custo de ocupação controlado permite que a Companhia continue retirando descontos e aumentando a receita de locação.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

ALSOTECH

A Alsotech é o braço de transformação “figital” do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. O veículo possui três pilares estratégicos: (i) evolução das iniciativas de engajamento e conhecimento dos consumidores; (ii) fortalecimento das atividades de comércio eletrônico em todos os seus formatos (como e-commerce, marketplace e social-commerce); e (iii) estruturação de um ecossistema de logística para suportar os lojistas e trazer novas soluções para os consumidores.

Essa estratégia está sustentada pela evolução da frente de data analytics, bem como por iniciativas de inovação aberta e corporate venture capital (CVC). A Alsotech vem investindo em soluções figitais de forma consistente e realizou, em 2021, aportes em duas startups que atuam em áreas essenciais à construção do ecossistema de logística e digitalização dos varejistas, respectivamente, a Box Delivery e a Hubsell.

Box Delivery

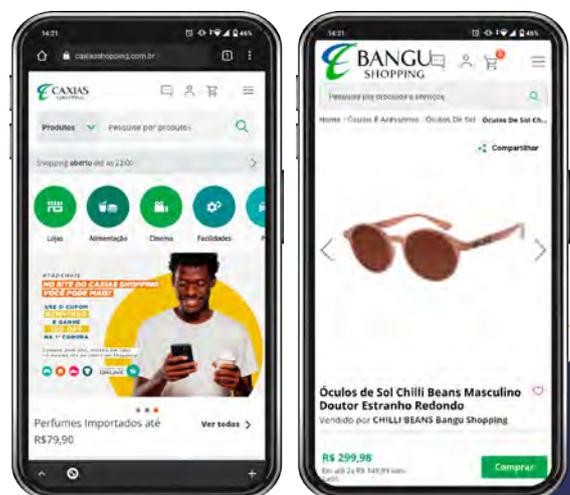
A Box Delivery continua em franca expansão, alcançando quase 900 mil entregas por mês. Além disso, a empresa fechou uma importante parceria para operar as dark stores e ser a prestadora de serviços oficial do Zé Delivery – o serviço de entregas de bebidas da Ambev. Essa iniciativa poderá gerar ainda mais oportunidades para os shoppings Aliansce Sonae, otimizando a utilização do seu potencial de real-estate. Em adição, a rede Outback fez um acordo para migrar para a Box Delivery todas as suas entregas nos shoppings Aliansce Sonae que possuem PEG.

Hi Partners Capital&Work

Em abril de 2022, a Alsotech investiu R\$10 milhões no Hi Partners Capital&Work, um fundo de Venture Capital focado em start-ups com alto potencial de crescimento. O time de fundadores, conselheiros e investidores do fundo é formado por empreendedores especializados, com relevante presença no varejo e atuantes no mercado digital. O Hi Partners foi fundado por Walter Sabini Junior, empreendedor e fundador de empresas de sucesso que foram vendidas para players relevantes, como a Serasa Experian, e possui sócios e conselheiros como Alberto Serrentino, fundador da consultoria Varese Retail, Eduardo Terra, presidente da Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo, e German Quiroga, sócio da Alsotech. A proposta do fundo está alinhada a da Alsotech: investir em soluções que possam resolver as dores do varejo.

Shopping Digital

Em relação ao pilar de e-commerce, em março de 2022, o Shopping Digital da Aliansce Sonae foi lançado, como uma plataforma integrada, para o Bangu Shopping, Carioca Shopping, Shopping Grande Rio e Caxias Shopping. A estratégia de rollout para o Rio de Janeiro contempla front-ends individuais para cada shopping, mas com gerenciamento de back-end unificado – acessando as lojas dos quatro shoppings. Com isso, a interação do consumidor continua sendo feita através de seu shopping preferido, porém com maior eficiência nas entregas, custos, prazos e escala comercial. Adicionalmente, a plataforma já integra o smart-site institucional com o e-commerce para prover uma experiência única para o consumidor. O próximo shopping a receber o canal próprio de e-commerce será o Shopping Leblon, com previsão de go live para o 2T22.



SUSTENTABILIDADE

O compromisso Aliansce Sonae com a Sustentabilidade inclui o apoio a diversos projetos e causas ambientais e sociais para desenvolvimento local. Seguem abaixo algumas campanhas e realizações recentes de destaque.



BeGreen Passeio das Águas

A BeGreen chegou a mais um empreendimento da Aliansce Sonae: o Passeio das Águas Shopping. A capital goiana agora passa a contar com um novo conceito de produção de alimentos e todos os benefícios de uma fazenda urbana. A nova unidade ocupa 1,1 mil m² e terá capacidade para produzir 2,7 toneladas de hortaliças livres de agrotóxicos por mês.

SOS Petrópolis

A Aliansce Sonae se mobilizou, em parceria com a ONG Rio Solidário, para ajudar as vítimas do temporal que devastou a cidade de Petrópolis. Os 12 shoppings administrados da rede no Rio de Janeiro receberam doações de itens essenciais para necessidades básicas, como: água mineral, produtos de higiene pessoal, produtos de limpeza, fraldas infantis e geriátricas, alimentos não perecíveis, roupas de cama e banho, calçados e peças de roupa de todos os tamanhos.

SOS PETRÓPOLIS

PONTOS DE ARRECAÇÃO NOS SHOPPINGS DA ALIANSCA SONAE NO RIO DE JANEIRO:

Bangu Shopping	Recreio Shopping
Blvd. Shopping Campos	Santa Cruz Shopping
Carioca Shopping	São Gonçalo Shopping
Caxias Shopping	Shopping Grande Rio
Passeio Shopping	Shopping Leblon
Pátio Alcântara	Via Parque Shopping

RIOSOLIDARIO ALIANSCA SONAE



#EmpoderaEla

O Dia da Mulher foi celebrado pela Aliansce Sonae com uma série de iniciativas que propõem uma reflexão sobre o empoderamento feminino. Em sua quarta edição, o projeto #EmpoderaEla convidou o público a olhar para a liberdade financeira e o desenvolvimento profissional das mulheres. Foram selecionadas microempendedoras de cada um dos 37 shoppings participantes, que tiveram seus trabalhos expostos gratuitamente em vitrines virtuais no hotsite da campanha e em lojas colaborativas de alguns empreendimentos. Para liderar o movimento, a Aliansce Sonae escolheu uma mulher inspiradora: Zica Assis, cofundadora do Instituto Beleza Natural, maior rede brasileira especializada em cabelos crespos e cacheados do Brasil.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ALSOTECH

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

ANEXOS

PORTFÓLIO ALIANSCA SONAE

A Aliansce Sonae participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 1T22, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 792,1 mil m² de ABL própria e 1.141,9 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização para 11 shoppings centers de terceiros que possuíam 258,8 mil m² de ABL total no final do 1T22. A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.400,7 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 1T22.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	97,4%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	95,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.638	34.638	95,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.228	31.378	99,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.992	8.996	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	96,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.828	9.457	96,2%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.622	34.622	97,1%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.208	18.335	98,3%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	99,2%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,3%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.917	64.728	97,2%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.972	17.326	98,2%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.965	19.983	98,8%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	74.626	74.626	91,1%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	94,2%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	94,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	98,0%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.633	50.177	97,6%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.955	21.477	97,5%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	26.905	13.721	98,7%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	94,7%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	93,9%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,4%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.426	53.426	95,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	11,5%	56.510	6.499	93,1%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		69,4%	1.141.896	792.086	96,6%	

(A) Administra o | (C) Comercializa o | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



Boulevard Londrina Shopping



Boulevard Shopping Bauru



Boulevard Shopping Belém



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Boulevard Shopping Brasília



Boulevard Shopping Campos



Boulevard Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque Dom Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Parque Santana Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrópole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping

SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Boulevard Shopping Feira de Santana



Boulevard Shopping Vitória da Conquista



Montes Claros Shopping



Parque Shopping Bahia



Passeio Shopping



Pátio Alcântara



Recreio Shopping



Santa Cruz Shopping



São Gonçalo Shopping



Shopping Praça Nova Santa Maria



Shopping Praça Nova Araçatuba

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ALSTECH

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

ANEXOS

GLOSSÁRIO



ABC (Área Bruta Comercial): Correspondente ao somatório de todas as áreas comerciais dos shopping centers, ou seja, a ABL somada às áreas de lojas vendidas.

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superior a 60 meses.

CDU Líquido: Valor do CDU descontado do custo de comercialização.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

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

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

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- (-) outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- (-) impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

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

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

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

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

Lucro Líquido Ajustado: Lucro líquido dos controladores + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- (-) impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

Vendas: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques. Considera 100% das vendas de cada shopping, independentemente da participação da Aliansce Sonae.

Vendas/m²: O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

ANEXOS

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se já estivessem combinadas desde o 4T18, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas. Para a análise da reconciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as informações financeiras consolidadas, além de outras informações relevantes, veja comentários e quadros a seguir.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 31 Mar 2022	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Londrina Shopping	88,6%	88,6%	88,6%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	79,99%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Boulevard Shopping Campos	75,0%	75,0%	75,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	25,0%	Equivalência patrimonial	25,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Franca Shopping	76,90%	76,9%	76,90%
Manauara Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Parque D. Pedro Shopping	51,0%	89,5%	51,0%
Parque Shopping Belém	51,0%	75,0%	51,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Passeio das Águas Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Plaza Sul Shopping	90,0%	90,0%	90,0%
Santana Parque Shopping	36,7%	70,0%	36,7%
Shopping Campo Limpo	20,0%	Equivalência patrimonial	20,0%
Shopping da Bahia	71,04%	71,04%	71,04%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	51,0%	51,0%	51,0%
Shopping Metrópole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	92,0%	92,0%
Uberlândia Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Via Parque Shopping	11,5%	Equivalência patrimonial	11,5%

ESTRUTURA DE CAPITAL | TABELA DE DÍVIDAS

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce Sonae em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de swap fair value e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			8,37%	394.454	14,8%	
Bradesco	TR	7,15%	7,37%	123.140	4,6%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	10,00%	10,22%	84.903	3,2%	jun-27
Itaú	TR	9,80%	10,02%	73.159	2,7%	mai-30
Santander	TR	6,80%	7,02%	113.252	4,2%	jun-25
CDI			7,34%	2.090.564	78,4%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,00%	7,04%	246.237	9,2%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,00%	6,47%	312.569	11,7%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,00%	6,34%	180.174	6,8%	mai-22
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	7,47%	100.444	3,8%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,25%	7,73%	34.897	1,3%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,75%	7,20%	63.868	2,4%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,80%	7,25%	91.979	3,4%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,05%	7,52%	112.475	4,2%	jan-27
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,23%	7,71%	446.928	16,8%	jul-28
Debenture (5ª emissão.1ª serie)	CDI	1,43%	7,92%	234.963	8,8%	mar-24
Debenture (5ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,55%	8,05%	266.030	10,0%	mar-25
IPCA			14,97%	108.472	4,1%	
Debenture III	IPCA	4,00%	14,97%	108.472	4,1%	jan-24
IGP-DI			25,99%	74.334	2,8%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7,95%	25,99%	74.334	2,8%	mai-25
TOTAL			8,32%	2.667.824	100%	

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 1T22	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T22
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	293.725	-	293.725
CCI/ CRI	154.361	-	154.361
Obrigação para compra de ativos	111	-	111
Debêntures	2.054.422	-	2.054.422
Dívida total	2.502.619	-	2.502.619
Caixa e aplicações financeiras	(1.919.641)	3.467	(1.916.174)
Disponibilidade total	(1.919.641)	3.467	(1.916.174)
Dívida Líquida	582.979	3.467	586.445

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2022

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	284.011	207.117	37,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.649)	(10.122)	64,5%
Receita líquida	267.363	196.995	35,7%
Custo	(79.203)	(71.589)	10,6%
Custo de alugueis e serviços	(40.774)	(33.942)	20,1%
Depreciação e Amortização	(38.429)	(37.647)	2,1%
Lucro bruto	188.159	125.406	50,0%
Receitas (despesas) operacionais	(43.659)	(52.081)	-16,2%
Despesas administrativas e gerais	(38.580)	(45.677)	-15,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.651)	(3.907)	-6,5%
Resultado da equivalência patrimonial	8.067	5.457	47,8%
Despesa com depreciação e amortização	(7.529)	(5.511)	36,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.965)	(2.442)	-19,5%
Resultado financeiro	(51.336)	(30.662)	67,4%
Lucro antes dos impostos	93.165	42.663	118,4%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(28.916)	(11.140)	159,6%
Imposto de renda e contribuição social diferido	5.177	18.873	-72,6%
Lucro líquido do período	69.426	50.395	37,8%
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	55.947	41.877	33,6%
Acionistas não controladores	13.479	8.518	58,2%
Lucro líquido do período	69.426	50.395	37,8%
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T22	1T21	1T22/1T21 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	268.305	200.768	33,6%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.161)	(9.511)	59,4%
Receita líquida	253.144	191.257	32,4%
Custo	(80.099)	(88.938)	-9,9%
Custo de alugueis e serviços	(41.851)	(50.034)	-16,4%
Depreciação e Amortização	(38.248)	(38.904)	-1,7%
Lucro bruto	173.044	102.319	69,1%
Receitas (despesas) operacionais	(40.928)	(36.519)	12,1%
Despesas administrativas e gerais	(27.807)	(24.029)	15,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.651)	(3.907)	-6,5%
Despesa com depreciação e amortização	(7.608)	(5.613)	35,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.862)	(2.970)	-37,3%
Resultado financeiro	(51.554)	(31.149)	65,5%
Lucro antes dos impostos	80.561	34.651	132,5%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(29.793)	(11.702)	154,6%
Imposto de renda e contribuição social diferido	5.180	18.928	-72,6%
Lucro líquido do período	55.948	41.877	33,6%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	Aliance Sonae - Contábil		Ajustes		Aliance Sonae - Consolidado Gerencial	
	31/03/22	31/12/2021	31/03/22	12/31/2021	31/03/22	12/31/2021
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	39.340	14.862	3.466	3.726	42.806	18.587
Aplicações financeiras de curto prazo	1.781.154	1.231.459	(6.937)	(6.488)	1.774.217	1.224.971
Contas a receber	356.531	400.545	(14.371)	(15.903)	342.159	384.642
Impostos a recuperar	58.735	52.969	(1.902)	(2.192)	56.833	50.777
Despesas antecipadas	13.099	1.109	(77)	5	13.022	1.113
Outros créditos	40.597	35.865	(2.300)	(1.478)	38.297	34.387
Total	2.289.456	1.736.808	(22.122)	(22.331)	2.267.335	1.714.478
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	-	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	2.328.021	1.775.373	(22.122)	(22.331)	2.305.900	1.753.043
Não Circulante						
Impostos a recuperar	2.605	1.927	48	35	2.653	1.962
IRPJ e CSLL diferidos	57.546	54.723	(7.471)	(7.211)	50.075	47.512
Depósitos judiciais	33.248	33.567	76	64	33.324	33.631
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.863	7.889	(7.863)	(7.889)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	4.736	0	0	0	4.736
Despesas antecipadas	2.541	3.544	(0)	(0)	2.541	3.544
Aplicações financeiras de longo prazo	99.147	95.447	4	3	99.151	95.450
Outros créditos	28.078	25.863	16.226	16.760	44.304	42.623
Investimentos	415.280	420.541	(415.280)	(420.541)	-	-
Propriedades para investimento	8.317.422	8.321.206	(613.900)	(643.115)	7.703.522	7.678.091
Imobilizado	22.946	24.495	891	862	23.837	25.357
Intangível	357.865	345.401	25.940	55.990	383.805	401.391
Total Ativo Não Circulante	9.344.541	9.339.338	(1.001.327)	(1.005.041)	8.343.213	8.334.297
Total do Ativo	11.672.562	11.114.712	(1.023.449)	(1.027.372)	10.649.113	10.087.340
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Fornecedores	19.106	34.176	(1.061)	(2.516)	18.045	31.660
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	394.687	463.503	122	123	394.809	463.625
Impostos e contribuições a recolher	59.684	56.069	(7.511)	(750)	52.173	55.320
Receitas diferidas	6.348	5.413	30	28	6.378	5.440
Dividendos a pagar	71.883	70.162	(6.601)	(4.880)	65.282	65.282
Obrigações por compra de ativos	111	110	0	(0)	111	110
Contas a Pagar Leasing	9.607	9.440	1.378	1.359	10.985	10.799
Outras obrigações	78.249	88.609	1.750	1.700	79.999	90.309
Total Passivo Circulante	639.675	727.481	(11.893)	(4.937)	627.782	722.544
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	2.116.750	1.560.089	0	-	2.116.750	1.560.089
Impostos e contribuições a recolher	7.637	7.663	0	0	7.637	7.663
Receitas diferidas	7.677	9.183	376	414	8.053	9.597
Instrumentos financeiros derivativos	9.051	-	-	-	9.051	-
IRPJ e CSLL diferidos	941.241	932.437	18.903	12.766	960.144	945.203
Contas a pagar leasing	31.134	33.547	26.734	26.975	57.868	60.522
Outras obrigações	22.301	21.940	1.233	1.209	23.534	23.149
Provisão para contingências	12.158	12.388	(767)	(744)	11.391	11.644
Total Passivo Não Circulante	3.147.949	2.577.246	46.479	40.621	3.194.428	2.617.867
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.722	4.156.722	-	-	4.156.722	4.156.722
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	884.505	882.328	-	-	884.505	882.328
Reserva legal	22.197	22.197	-	-	22.197	22.197
Ações em tesouraria	(19.123)	(19.123)	-	-	(19.123)	(19.123)
Reservas de lucros	352.406	296.459	-	-	352.406	296.459
Ajustes de avaliação patrimonial	1.502.528	1.480.677	-	-	1.502.528	1.480.677
Participação de não controladores	1.058.034	1.063.057	(1.058.034)	(1.063.057)	(0)	-
Total do patrimônio líquido	7.884.938	7.809.985	(1.058.034)	(1.063.057)	6.826.903	6.746.928
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	11.672.562	11.114.712	(1.023.449)	(1.027.372)	10.649.113	10.087.340

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	AlianSCA Sonae Contábil	Ajustes	AlianSCA Sonae Consolidado Gerencial
	3/31/2022	3/31/2022	3/31/2022
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	69.426	(13.479)	55.947
<i>Ajustes ao lucro líquido correntes de:</i>			
Aluguel linear	3.280	(1.106)	2.174
Depreciação e amortização	48.846	(2.990)	45.856
Ganho de equivalência patrimonial	(8.067)	8.067	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	10.777	663	11.440
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	(45)	-	(45)
Atualização monetária sobre provisão para contingências	1	-	1
Remuneração com base em opção de ações	2.808	-	2.808
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	66.195	687	66.882
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	13.787	-	13.787
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.177)	(3)	(5.180)
	201.831	(8.161)	193.670
Redução (aumento) dos ativos	5.133	600	5.733
Contas a receber de clientes	30.227	(816)	29.411
Empréstimos aos condomínios	(74)	-	(74)
Outros	(18.229)	1.431	(16.798)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	318	(12)	306
Impostos a recuperar	(7.109)	(3)	(7.112)
Aumento (redução) dos passivos	15.909	315	16.224
Fornecedores	(11.570)	1.454	(10.116)
Impostos e contribuições a recolher	41.563	663	42.226
Outras obrigações	(13.513)	(1.767)	(15.280)
Receitas diferidas	(571)	(35)	(606)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(20.181)	(1.160)	(21.341)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(16.937)	(393)	(17.330)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	185.755	(8.799)	176.956
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(18)	-	(18)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(37.184)	2.485	(34.699)
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(519.352)	450	(518.902)
Aumento de ativo intangível	(18.796)	(57)	(18.853)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	10.429	(10.429)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(564.921)	(7.551)	(572.472)
Atividades de financiamento			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(13.616)	-	(13.616)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(17.820)	-	(17.820)
Emissão de debêntures	500.000	-	500.000
Pagamento juros de debêntures	(37.933)	-	(37.933)
Pagamento principal de debêntures	(2.433)	-	(2.433)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(4.581)	-	(4.581)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(14.573)	14.573	-
Integralização de quotas do FII Parque Dom Pedro e de acionistas não controladores	(2.203)	2.203	-
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(951)	(464)	(1.415)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(2.246)	(223)	(2.469)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	403.644	16.089	419.733
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	24.478	(261)	24.217
Saldo de caixa e equivalente no final do período	39.340	3.465	42.805
Saldo de caixa e equivalente no início do período	14.862	3.726	18.588
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	24.478	(261)	24.217

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de Março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado Sonae 2022 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	284.011	(15.707)	268.305
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.649)	1.488	(15.161)
Receita líquida	267.363	(14.219)	253.144
Custo de aluguéis e serviços	(79.203)	(896)	(80.099)
Lucro bruto	188.159	(15.115)	173.044
(Despesas)/Receitas operacionais	(43.659)	2.730	(40.928)
Despesas administrativas e gerais	(38.580)	10.773	(27.807)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.651)	-	(3.651)
Resultado da equivalência patrimonial	8.067	(8.067)	-
Despesa com depreciação	(7.529)	(79)	(7.608)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(1.965)	103	(1.862)
Resultado financeiro	(51.336)	(219)	(51.554)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	93.165	(12.604)	80.561
Imposto de renda e contribuição social	(23.739)	(874)	(24.614)
Lucro líquido do Período	69.426	(13.478)	55.948
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	55.947	0	55.948
Acionistas não controladores	13.479	(13.479)	-
Lucro líquido do Período	69.426	(13.478)	55.948
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de Março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Lucro líquido	69.426	(13.478)	55.948
(+) Depreciação / Amortização	48.846	(2.991)	45.855
(+) Resultado financeiro	51.336	219	51.554
(+) Imposto de renda e contribuição social	23.739	874	24.614
EBITDA	193.347	(15.376)	177.971
Margem EBITDA %	72,3%		70,3%
(+) Despesas não recorrentes	1.381	-	1.381
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.651	-	3.651
EBITDA Ajustado	198.379	(15.376)	183.004
Margem EBITDA Ajustado %	74,2%		72,3%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de Março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Lucro Líquido no período	69.426	(13.478)	55.948
(+) Depreciação e amortização	48.846	(2.991)	45.855
(=) FFO *	118.272	(16.469)	101.803
Margem FFO %	43,7%		39,9%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.381	-	1.381
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	3.164	(1.314)	1.850
(+) Plano de Opção de Ações	3.651	-	3.651
(+)(-) Impostos não caixa	(5.177)	(2)	(5.180)
(+)(-) Efeito SWAP	13.787	-	13.787
(+)(-) Despesas financeiras eventuais	(4.798)	-	(4.798)
(=) FFO ajustado *	130.280	(17.785)	112.495
Margem AFFO %	48,2%		44,1%

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado Sonae 2021 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	207.117	(6.349)	200.768
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.122)	610	(9.511)
Receita líquida	196.995	(5.738)	191.257
Custo de aluguéis e serviços	(71.589)	(17.349)	(88.938)
Lucro bruto	125.406	(23.087)	102.319
(Despesas)/Receitas operacionais	(52.081)	15.562	(36.519)
Despesas administrativas e gerais	(45.677)	21.648	(24.029)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.907)	-	(3.907)
Resultado da equivalência patrimonial	5.457	(5.457)	-
Despesa com depreciação	(5.511)	(102)	(5.613)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(2.442)	(528)	(2.970)
Resultado financeiro	(30.662)	(487)	(31.149)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	42.663	(8.012)	34.651
Imposto de renda e contribuição social	7.732	(506)	7.226
Lucro líquido do Período	50.395	(8.518)	41.877
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	41.877	(0)	41.877
Acionistas não controladores	8.518	(8.518)	-
Lucro líquido do Período	50.395	(8.519)	41.877
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolida- do 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	50.395	(8.518)	41.877
(+) Depreciação / Amortização	46.957	(2.441)	44.516
(+) Resultado financeiro	30.662	487	31.149
(+) Imposto de renda e contribuição social	(7.732)	506	(7.226)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
EBITDA	120.282	(9.966)	110.317
Margem EBITDA %	61,1%		57,7%
(+) Despesas não recorrentes	1.358	-	1.358
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.907	-	3.907
EBITDA Ajustado	125.547	(9.966)	115.582
Margem EBITDA Ajustado %	63,7%		60,4%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	50.395	(8.518)	41.877
(+) Depreciação e amortização	46.957	(2.441)	44.516
(=) FFO *	97.353	(10.959)	86.394
Margem FFO %	49,4%		45,2%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.358	-	1.358
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(36.213)	2.213	(34.000)
(+) Plano de Opção de Ações	3.907	-	3.907
(+)/(-) Impostos não caixa	(18.873)	(55)	(18.928)
(+)/(-) Efeito SWAP	579	-	579
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	1.356	-	1.356
(=) FFO ajustado *	49.467	(8.801)	40.666
Margem AFFO %	30,8%		26,2%