

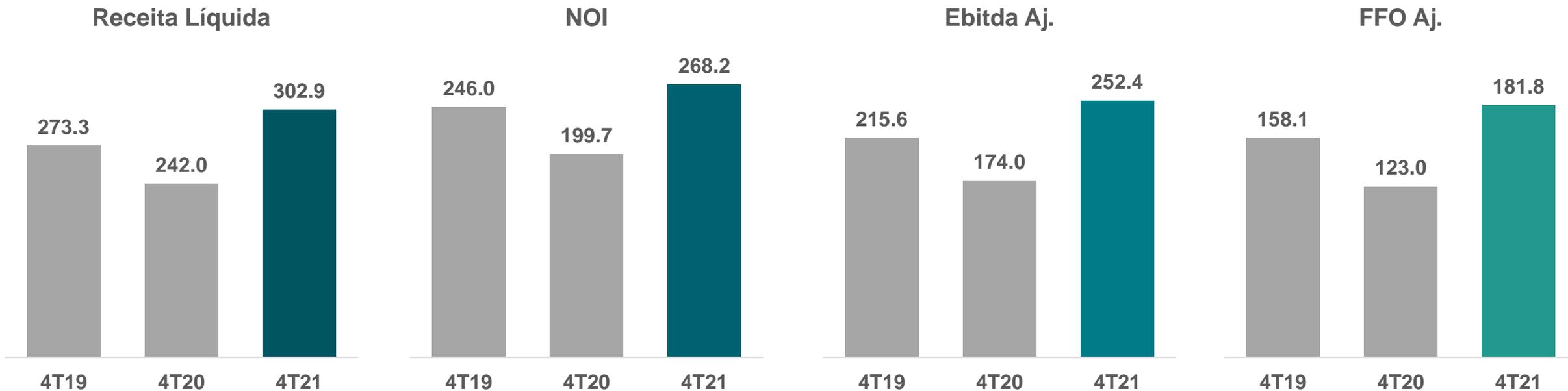


APRESENTAÇÃO  
DE RESULTADOS

4T21

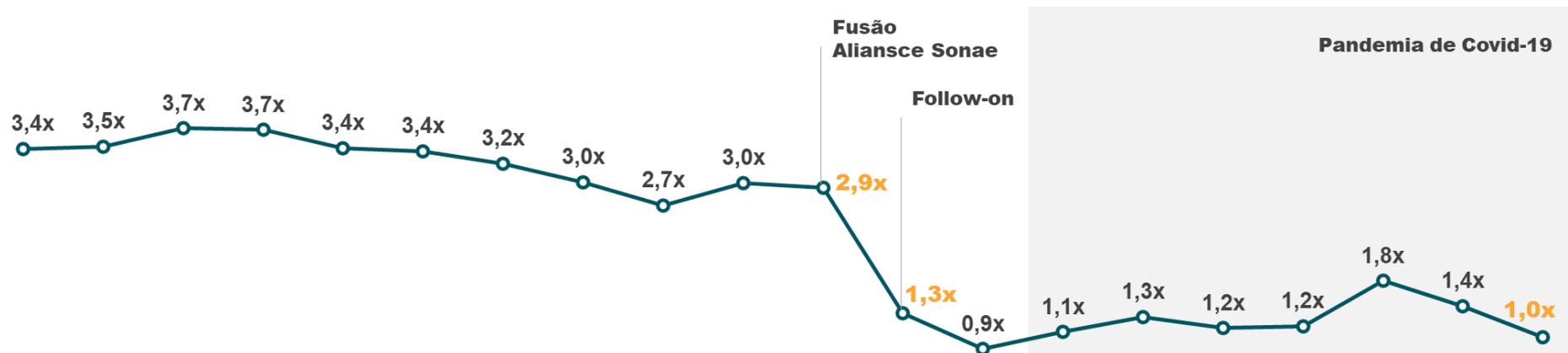
ALIANÇA  
SONAE

# SNAPSHOT DO RESULTADO 4T21

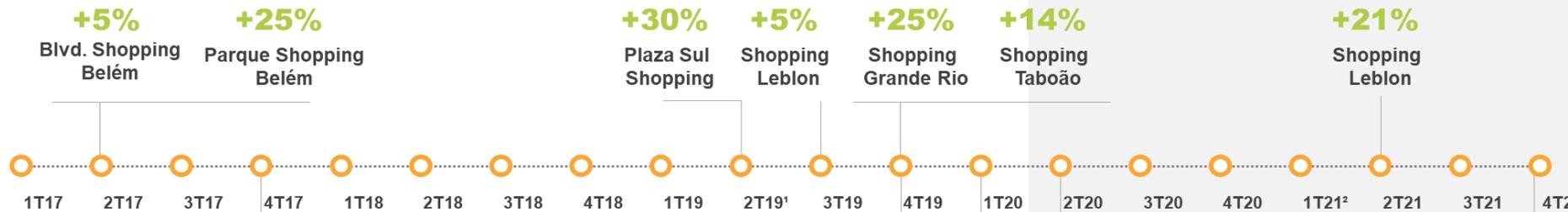


Indicadores ex-ajuste aluguel linear líquido de impostos.

# ALOCAÇÃO DE CAPITAL



## Aquisições



## Desinvestimentos



(\*) Venda da participação de 28% em dezembro de 2021, e MOU assinado para venda da participação remanescente de 11,5%, em março de 2022.



SINERGIAS  
OPERACIONAIS  
PÓS-FUSÃO

—  
ALIANSC  
SONAE

# ATUALIZAÇÃO SINERGIAS ALIANSCCE SONAE

## CAPTURADA

**R\$30 milhões / ano**  
Custo e Despesas

+

## A CAPTURAR

**R\$50 milhões / ano**  
Sinergias Operacionais

=

## SINERGIAS TOTAIS

**R\$80 milhões / ano**  
Até 2024

## Sinergias adicionais capturadas pelos lojistas

Redução de **R\$34 milhões / ano** em Custos Condominiais  
Auxílio no equilíbrio do custo de ocupação

# ESTUDO DE CASO: SINERGIAS DE RECEITA PÓS-FUSÃO ALIANSCE SONAE

	VENDAS TOTAIS			VENDAS/M <sup>2</sup>			NOI			(%) NOI ALIANSCE SONAE	(%) ABL ALIANSCE SONAE
	2S18	2S21	Δ%	2S18	2S21	Δ%	2S18	2S21	Δ		
<b>1 - Líderes Região Norte*</b>	<b>1.123</b>	<b>1.381</b>	<b>23,0%</b>	<b>1.872</b>	<b>2.250</b>	<b>20,2%</b>	<b>70,3</b>	<b>90,2</b>	<b>28,3%</b>	<b>19,7%</b>	<b>14,3%</b>
<b>2 - Em Maturação</b>	<b>268</b>	<b>297</b>	<b>10,7%</b>	<b>858</b>	<b>1.019</b>	<b>18,7%</b>	<b>7,6</b>	<b>11,6</b>	<b>52,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>9,8%</b>
<i>Passeio das Águas Shopping</i>	<i>268</i>	<i>297</i>	<i>10,7%</i>	<i>858</i>	<i>1.019</i>	<i>18,7%</i>	<i>7,6</i>	<i>11,6</i>	<i>52,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>9,8%</i>
<b>3 - Alvos de desinvestimento</b>	<b>505</b>	<b>556</b>	<b>10,1%</b>	<b>690</b>	<b>835</b>	<b>21,0%</b>	<b>5,6</b>	<b>16,1</b>	<b>2,8 x</b>	<b>3,5%</b>	<b>13,3%</b>
<i>Boulevard Shopping Vila Velha</i>	<i>133</i>	<i>164</i>	<i>23,3%</i>	<i>713</i>	<i>802</i>	<i>12,5%</i>	<i>0,3</i>	<i>1,1</i>	<i>4,1 x</i>	<i>0,2%</i>	<i>1,2%</i>
<i>Uberlândia Shopping</i>	<i>200</i>	<i>226</i>	<i>13,0%</i>	<i>689</i>	<i>901</i>	<i>30,7%</i>	<i>4,8</i>	<i>8,1</i>	<i>1,7 x</i>	<i>1,8%</i>	<i>6,7%</i>
<i>Boulevard Shopping Londrina</i>	<i>172</i>	<i>167</i>	<i>-3,4%</i>	<i>686</i>	<i>759</i>	<i>10,6%</i>	<i>0,6</i>	<i>6,8</i>	<i>11,2 x</i>	<i>1,5%</i>	<i>5,4%</i>

\* Manauara Shopping, Boulevard Shopping Belém, Parque Shopping Belém

# RECEITA POR SHOPPING

## BREAKDOWN DE RECEITA POR SHOPPING ALIANSCÉ SONAE 2021

Receita Total **R\$816,7 milhões**

= Receita de Locação  
+ Resultado de Estacionamento

Receita de Locação **R\$703,9 milhões**

Shopping	Receita total (R\$ milhão)	Receita de locação (R\$ milhão)
Bangu Shopping	65,4	55,5
Boulevard Shopping Bauru	15,3	12,8
Boulevard Shopping Belém	58,3	52,6
Boulevard Shopping Belo Horizonte	27,9	21,7
Boulevard Shopping Brasília	10,9	9,8
Boulevard Shopping Campos	14,1	11,9
Boulevard Shopping Vila Velha	3,1	3,1
Carioca Shopping	46,3	38,5
Caxias Shopping	19,7	14,7
Parque Shopping Belém	15,4	13,2
Parque Shopping Maceió	21,8	18,6
Santana Parque Shopping	8,7	7,1
Shopping da Bahia	73,0	66,0
Shopping Grande Rio	27,5	22,4
Shopping Leblon	41,4	36,3
Shopping Parangaba	13,4	11,8
Shopping Taboão	51,0	42,5
Via Parque Shopping	16,4	12,1
Shopping Metrôpole	31,2	26,5
Franca Shopping	9,0	8,9
Parque D.Pedro Shopping	72,1	59,2
Plaza Sul Shopping	33,5	28,2
Shopping Campo Limpo	5,0	4,0
Manauara Shopping	69,2	60,5
Uberlândia Shopping	17,1	16,8
Boulevard Londrina Shopping	14,5	13,9
Passeio das Águas Shopping	29,2	28,9
Lojas C&A	6,5	6,5
<b>Total</b>	<b>816,7</b>	<b>703,9</b>

# PROJEÇÕES GERENCIAIS

## EBITDA 2022

R\$740 milhões  
à  
R\$760 milhões

Crescimento vs. 2021  
**20% a 23%**

## CAIXA PROJETOS MULTIÚSO

R\$1,8 bilhão | VGV<sup>1</sup>

Resultado contratado de  
**R\$260 milhões**, entre 2021 e 2028

## SINERGIAS FUSÃO ALIANSCCE SONAE

R\$80 milhões / ano

**R\$30 milhões** / ano já capturados  
Saldo a ser capturado até 2024

<sup>1</sup> Contratos assinados até março de 2022



PROPOSTA DE  
COMBINAÇÃO DE  
NEGÓCIOS

ALIANÇA  
SONAE

# CRIAÇÃO DE UM PORTFÓLIO NACIONAL COM POSIÇÃO DE LIDERANÇA

A combinação de Aliansce Sonae e brMalls vai criar  
**UM DOS LÍDERES** na América Latina

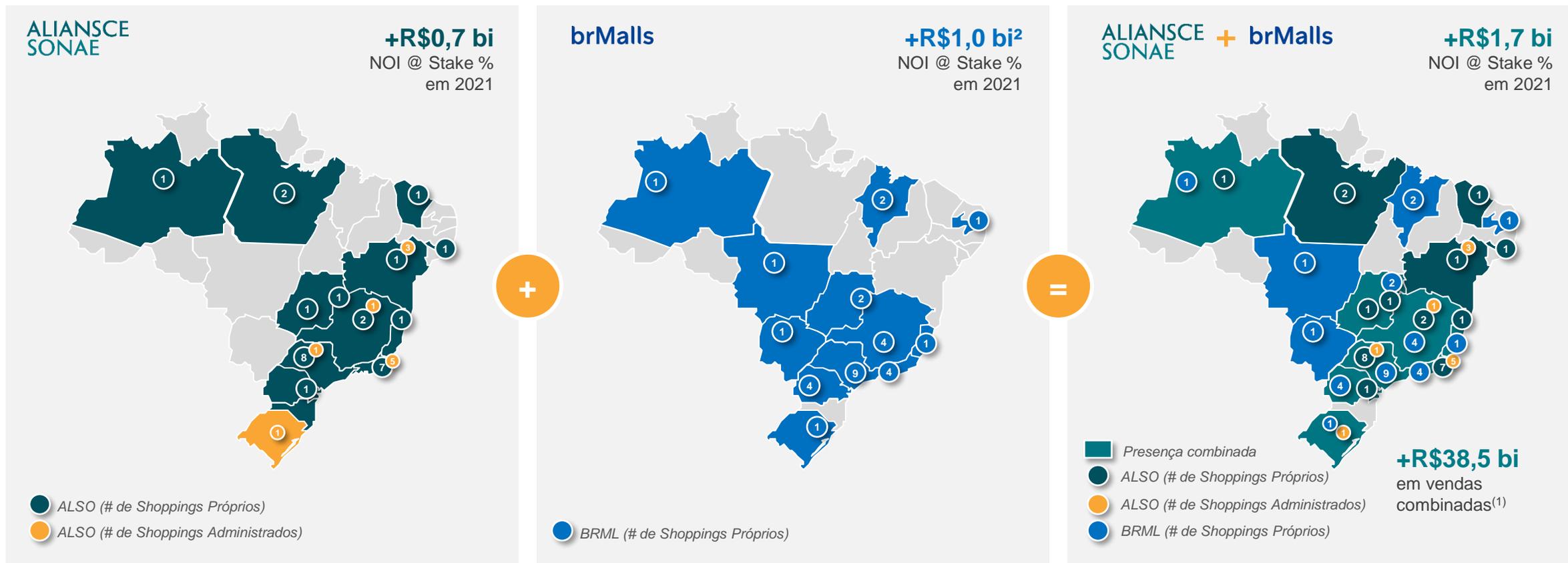
**ALIANSCCE  
SONAE**

**brMalls**

- 1.** Portfólio com posição de liderança nacional com shoppings líderes
- 2.** Governança de primeira linha, combinando estrutura de *corporation* com acionistas estratégicos de referência e de longo prazo
- 3.** A ação mais líquida no setor de shopping centers na América Latina e a única no Novo Mercado, sendo o ativo de preferência para qualquer investidor global
- 4.** Plataforma pronta para oferecer experiências “figital” únicas aos clientes
- 5.** Parceiro de preferência para consumidores, varejistas e desenvolvedores imobiliários
- 6.** Organização mais enxuta, eficaz e eficiente
- 7.** Claras sinergias potenciais a serem capturadas
- 8.** Foco em iniciativas ESG

# SHOPPING S LÍDERES EM TODAS AS REGIÕES

*Ampla portfólio de shoppings sob gestão, com presença sólida por todo o território nacional*



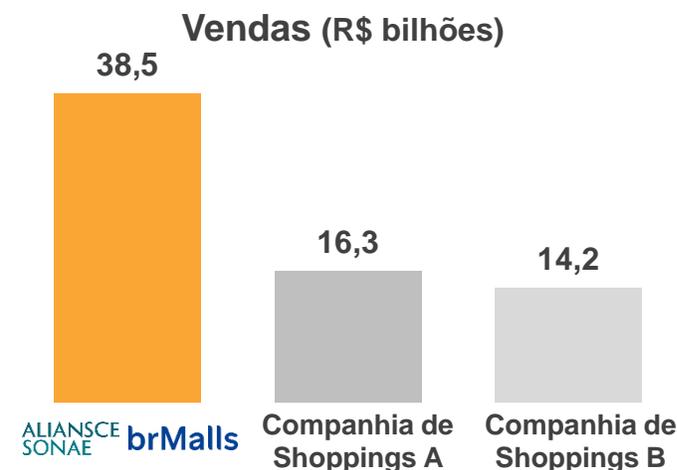
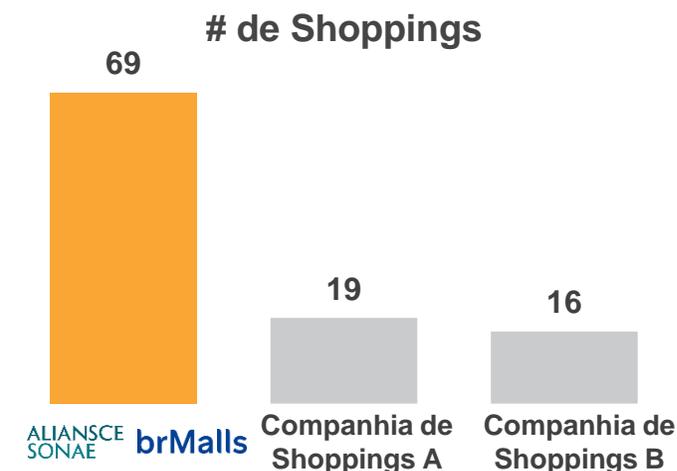
**Posicionamento complementar com shoppings de alto desempenho e baixa sobreposição geográfica**

# PRESENÇA COMERCIAL RELEVANTE



Companhia de Shoppings A    Companhia de Shoppings B

 RENNER	109	40	19
 AREZZO & CO	103	38	44
 RCHLO RIACHUELO	49	14	7
 GRUPO DE MODA +soma	121	45	47
 CENTAURO	48	14	6
 Kopenhagen	80	17	14



Fonte: Informações das Companhias

Notas: Número estimado de lojas: Renner +635 (3T21), Arezzo 894 (3T21 – incluindo lojas no exterior), Riachuelo 344 (3T21), Soma 1,052 lojas (3T21 – depois da aquisição da Hering, sendo 773 lojas Hering), Centauro 245 (3T21) e Kopenhagen +900

# DESTRAVANDO VALOR ATRAVÉS DE SINERGIAS



Consultoria de primeira-linha **confirma**  
**R\$210 milhões** em sinergias

---



PRINCIPAIS  
DÚVIDAS  
COMBINAÇÃO DE  
NEGÓCIOS COM A  
BRMALLS

ALIANÇA  
SONAE

# PORTFÓLIOS COMPARADOS

COMPLEXIDADE OPERACIONAL **SIMILAR**

PRODUTIVIDADE **SIMILAR**

**SOB GESTÃO<sup>1</sup>:**

	<b>ALIANSCCE SONAE</b>	<b>brMalls</b>
 # Shoppings	38	31
 ABL	1,4 milhão m <sup>2</sup>	1,3 milhão m <sup>2</sup>
 # Lojas	7,0 mil	6,5 mil
 Vendas Totais	R\$15,2 bilhões	R\$16,7 bilhões

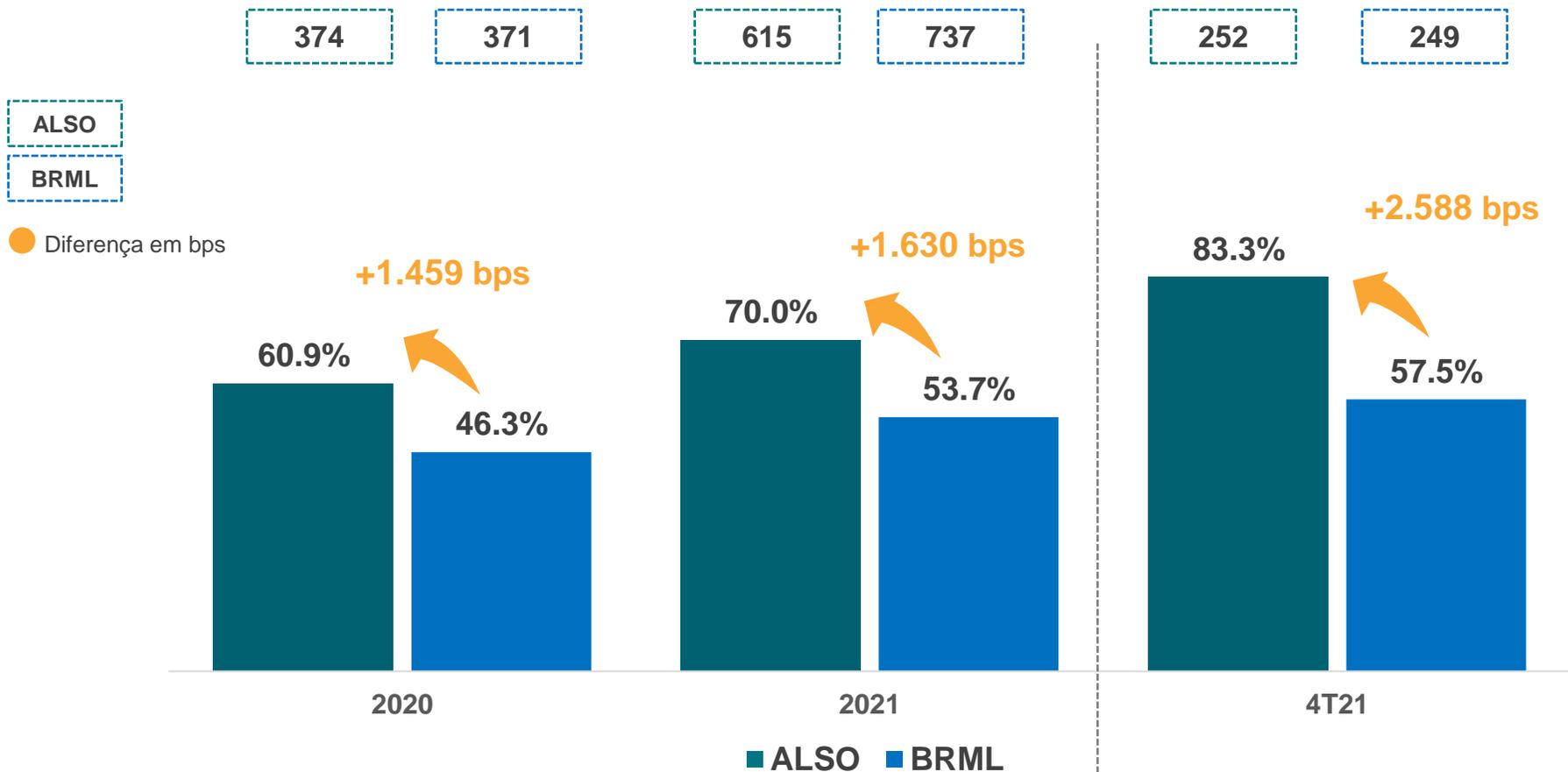
<b>ALIANSCCE SONAE</b>	<b>brMalls</b>
<b>R\$1.330</b> Vendas/m <sup>2</sup> 2021 Core	<b>R\$1.328</b> Vendas/m <sup>2</sup> 2021 Core

<sup>1</sup>Informações referentes à 2021

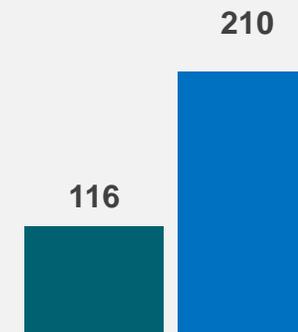
# FORTE PERFORMANCE FINANCEIRA PÓS-FUSÃO

## ALSO & brMalls EBITDA<sup>1</sup> e Margem | 2020 e 4T21

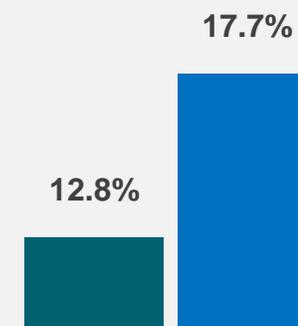
(R\$ milhão e %)



## SG&A<sup>2</sup> (R\$ milhão)



## SG&A/Receita Líquida<sup>1,2</sup> (%)

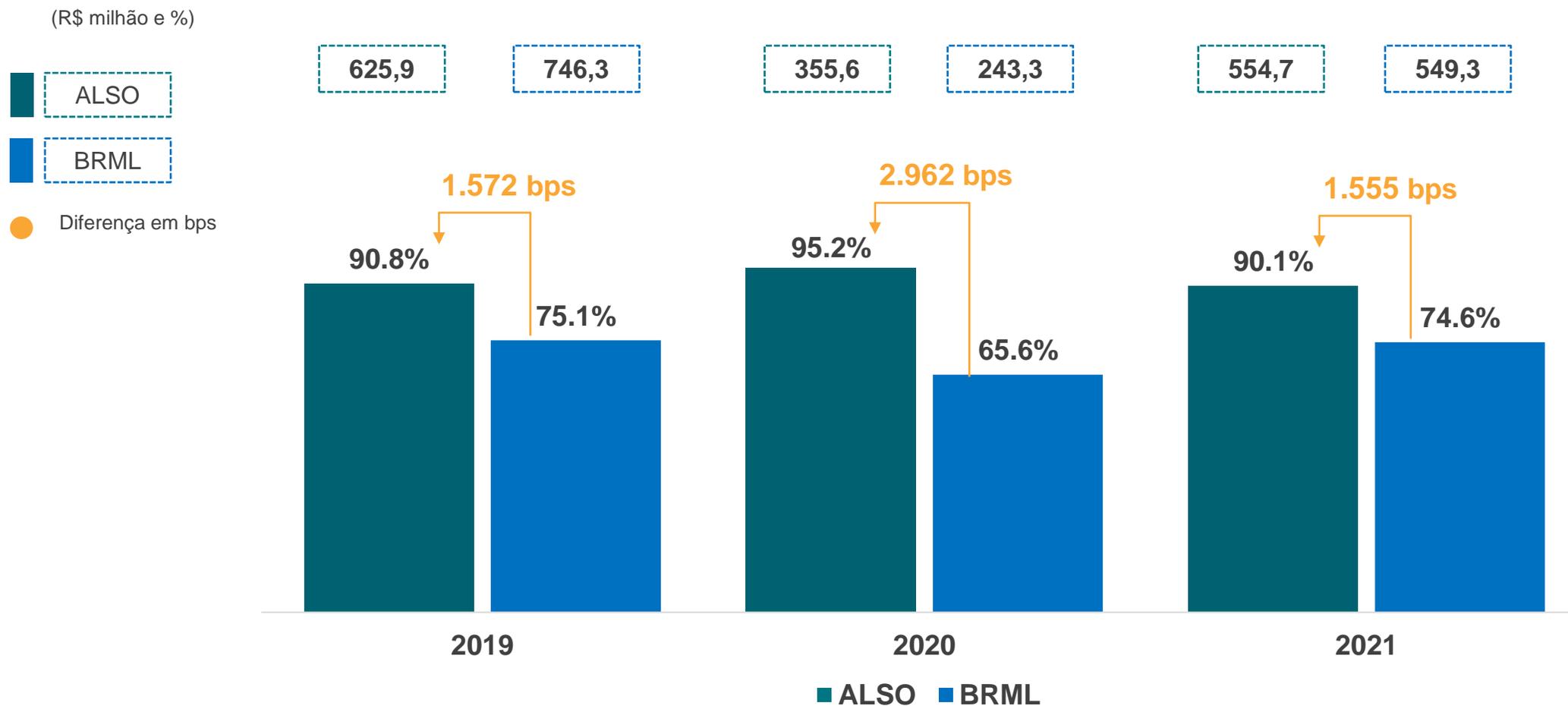


■ Also  
■ brMalls

<sup>1</sup>Desconsidera linearização de aluguel e CDU; <sup>2</sup> Ano de 2021

# MAIOR CONVERSÃO DE EBITDA EM CAIXA

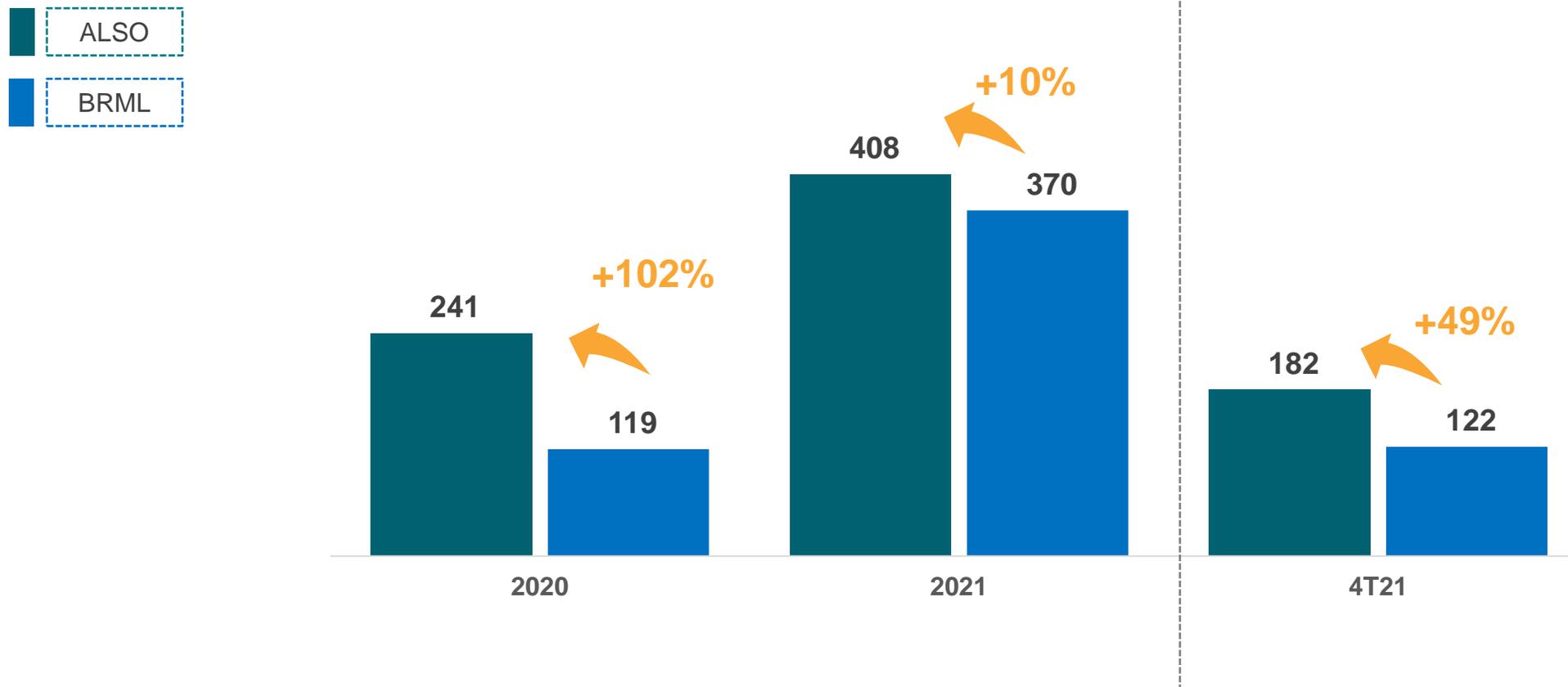
Conversão em Caixa<sup>1</sup> (%)



<sup>1</sup>(EBITDA-Capex) / EBITDA

## ALSO & brMalls AFFO<sup>1</sup> | 2020 e 4T21

(R\$ milhão)



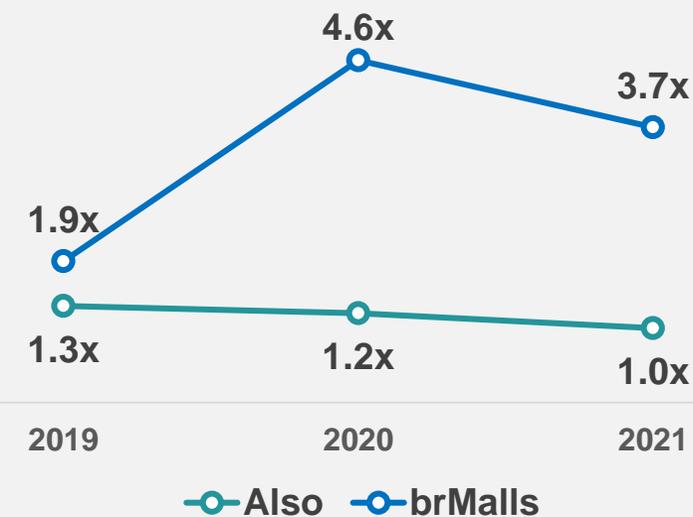
<sup>1</sup>Desconsidera linearização de aluguel e CDU

# DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA

**NewCO mantém alavancagem no mesmo patamar de brMalls e com maior FFO/Despesas financeiras**

	2021	2021	2023E <sup>1</sup>
	ALSO	brMalls	NewCo
Endividamento <sup>(1)</sup>	2.019	4.461	6.480
Dívida Líquida <sup>(1)</sup>	680	3.055	5.775
Dívida Líquida / EBITDA <sup>(3)</sup>	1,0x	3,7x	3,1x
FFO/Despesas financeiras <sup>(1)(4)</sup>	2,0x	1,0x	1,3x
Última taxa contratada <sup>(2)</sup>	CDI + 1,43%	CDI + 2,55%	-

## HISTÓRICO DE ALAVANCAGEM <sup>(4)</sup>



(1) Considera consenso 2023E EBITDA (R\$829mm para brMalls e R\$1.056mm pra ALSO;

(2) Considerando a última emissão de ALSO (CDI +1,43% em Mar-22) e Última emissão da brMalls (CDI+2,55% em Mar-21);

(3) Dívida líquida/ EBITDA conforme publicado pela Companhia; (4) Desconsidera linearização de aluguel e CDU

# ESTRUTURA DE GOVERNANÇA DE PRIMEIRA-LINHA APÓS A TRANSAÇÃO

Pela estrutura de transação proposta, os **Acionistas Controladores da ALSO** deixarão o controle e se tornarão acionistas de uma *corporation*

ASPECTOS CHAVE DE GOVERNANÇA	ALSO	BRML	Combined Company	
Estrutura de controle	Acionistas controladores	Corporation	Corporation	<i>Hoje com um grupo controlador, ALSO se tornará uma Corporation após a transação.</i>
Top 4 acionistas	~50% de participação, Com controle efetivo	~25% de participação, Sem controle	~24% de participação, Sem controle	<i>BRML continua uma Corporation com 4 top acionistas com ~24% de participação...</i>
Conselho de Administração	7 membros	7 membros	9 membros	<i>...aumento de dois assentos no Conselho de administração...</i>
Comitês	5 comitês, Incluindo Comitê de Investimento	3 comitês, sem comitê de Investimento	A ser decidido pelo conselho de administração	<i>e potencialmente teria pelo menos 2 comitês adicionais do conselho, incluindo um Comitê de Investimento</i>
Segmento de listagem	Novo Mercado	Novo Mercado	Novo Mercado	

# PERFORMANCE DAS AÇÕES

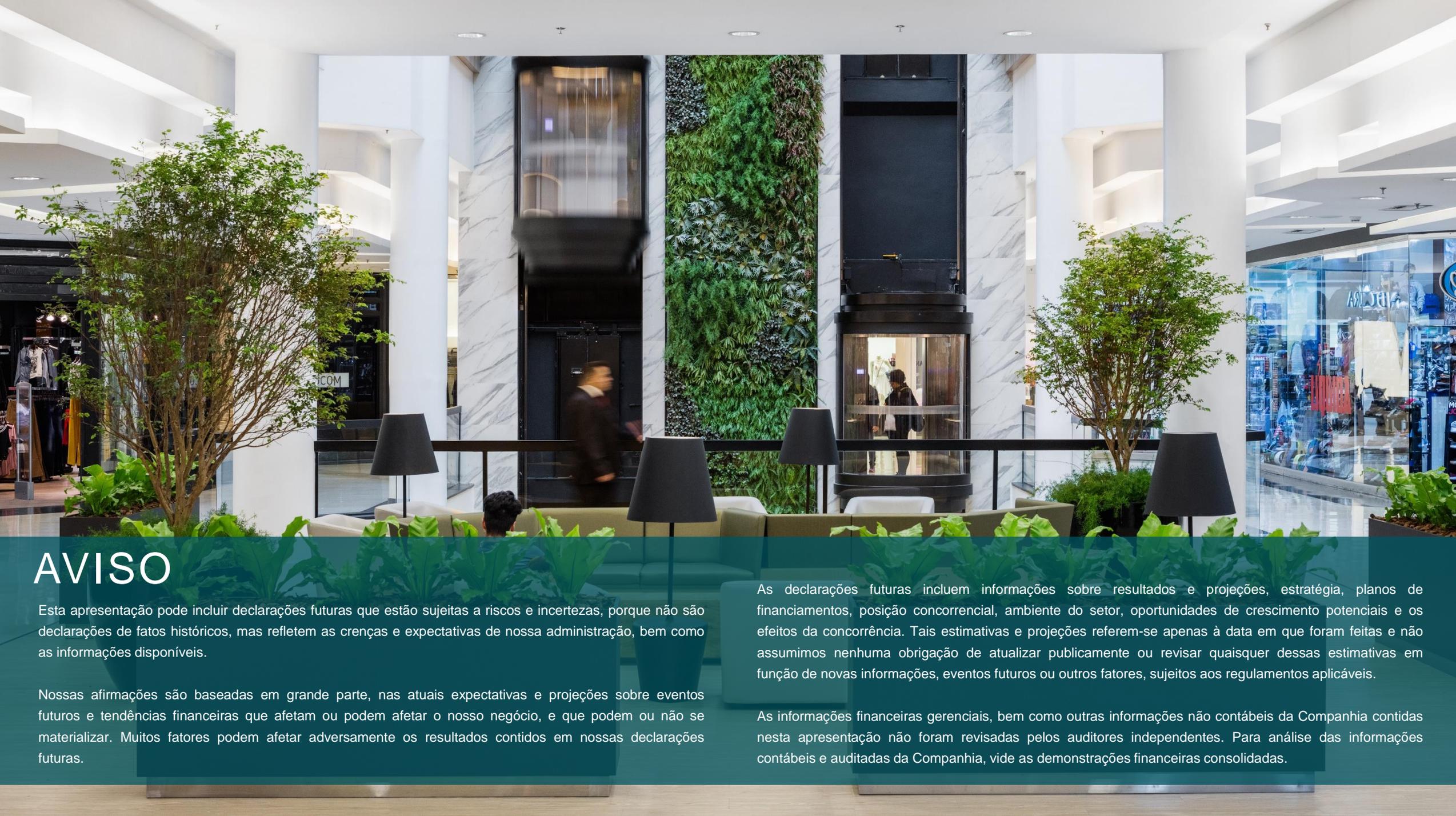
## Performance das ações de Companhias com acionistas de referência vs. brMalls

(Desde maio de 2017 | Início da gestão atual da brMalls)

		<b>brMalls</b>	IGUATEMI	 Multiplan
Pré-Covid <sup>1</sup>	<b>188,8%</b>	62,9%	66,7%	61,3%
Todo o período <sup>2</sup>	<b>8,6%</b>	-30,5%	-11,9%	-11,8%



OBRIGADO



# AVISO

Esta apresentação pode incluir declarações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas, porque não são declarações de fatos históricos, mas refletem as crenças e expectativas de nossa administração, bem como as informações disponíveis.

Nossas afirmações são baseadas em grande parte, nas atuais expectativas e projeções sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou podem afetar o nosso negócio, e que podem ou não se materializar. Muitos fatores podem afetar adversamente os resultados contidos em nossas declarações futuras.

As declarações futuras incluem informações sobre resultados e projeções, estratégia, planos de financiamentos, posição concorrencial, ambiente do setor, oportunidades de crescimento potenciais e os efeitos da concorrência. Tais estimativas e projeções referem-se apenas à data em que foram feitas e não assumimos nenhuma obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas em função de novas informações, eventos futuros ou outros fatores, sujeitos aos regulamentos aplicáveis.

As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia contidas nesta apresentação não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas.

# CONTATOS

---

**RAFAEL SALES** |

Diretor Presidente

**DANIELLA GUANABARA** |

Diretora de Estratégia & RI

**DIEGO CANUTO** |

Gerente de RI

**MARINA CAMPOS** |

Coordenadora de RI

+55 (21) 2176-7272

[ri@alianscesonae.com.br](mailto:ri@alianscesonae.com.br)

[ri.alianscesonae.com.br](http://ri.alianscesonae.com.br)

**ALIANSC  
SONAE**

---

