

ALIANSCA
SONAE



RELATÓRIO DE RESULTADOS

4T21

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

30 de março de 2022 - 4ª feira

11:00 (BRT) | 10:00 (US ET)

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

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

30 de março de 2022 - 4ª feira

12:00 (BRT) | 11:00 (US ET)

Tel. (EUA): +1 (412) 717-9627

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

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br
ri.alianscesonae.com.br



4T21

CRESCIMENTOS DE 17% DE EBITDA E 15% AFFO VS. 2019

Rio de Janeiro, 29 de março 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 quarto trimestre de 2021 (4T21). A Companhia, ao final do 4T21, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 794,6 mil m² de ABL própria e 1.144,0 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 1.402,8 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 4T21.

DESTAQUES DO 4T21

Crescimento de 17,1% em EBITDA. Os resultados operacionais contribuíram para uma grande queda de descontos e consequente expansão da receita líquida. O EBITDA do 4T21 alcançou R\$252 milhões, um crescimento de 17,1% frente ao 4T19, com margem de 83,3%, 0,5 p.p. acima do mesmo trimestre de 2019.

Aumento de 15,0% em FFO com forte geração de caixa. No 4T21, o FFO foi 15,0% maior que no último trimestre de 2019, com margem de 60,0%, 0,2 p.p. acima da registrada no 4T19. Em 2021, a geração de caixa operacional foi de R\$590 milhões, equivalente a 96% de conversão de EBITDA em caixa. A Companhia encerra o ano com caixa de R\$1,3 bilhão e alavancagem de apenas 1,0x Dívida Líquida / EBITDA.

Vendas superam níveis de 2019. No 4T21, as vendas alcançaram 100,7% do nível apurado em 4T19 e cresceram 17,4% versus 4T20. Com destaque novamente para os shoppings do Norte que cresceram 13,1% no 4T21, em comparação ao 4T19. Em fevereiro de 2022, as vendas cresceram 8,9% vs. o mesmo mês em 2019.

SSR cresce 31,4% vs. 4T19. O SSR cresce 36,2% em janeiro e fevereiro de 2022 comparado ao mesmo período em 2019, seguindo a trajetória positiva de atividades operacionais e vendas em nossos shoppings.

Atualização de Sinergias. A captura de sinergias de custos e despesas da fusão Aliansce Sonae já atingiu R\$30 milhões ao ano. Além disso, já houve redução de R\$34 milhões sobre os custos condominiais dos shoppings.

Queda de inadimplência. No 4T21, com os patamares elevados de vendas e forte recuperação de títulos em atraso, a inadimplência líquida foi negativa em 0,3%, uma redução expressiva de 5,5 p.p. em comparação ao 4T20.

Conclusão 5ª Emissão de Debêntures. A Companhia emitiu R\$500 milhões em debêntures. As duas séries foram captadas com compressão de 20 bps, sendo a série com vencimento em 5 anos com taxa de CDI + 1,43% a.a.

Venda do Via Parque Shopping. Em dezembro de 2021, a Companhia desinvestiu de uma participação de 27,7% no Via Parque Shopping por R\$125,0 milhões a um cap rate de 7,4% (2022). Em março de 2022, foi assinado um MOU para a venda da participação remanescente de 11,5%, concluindo assim, a venda total da participação da Companhia no shopping.

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

Encerramos 2021 melhores do que começamos. Com o controle da pandemia, observamos uma recuperação consistente das atividades em nossos shoppings. Desde 2020, fomos pacientes e buscamos entender qual seria a melhor forma de superar as adversidades dessa crise, sem abrir mão da nossa parceria de longo-prazo com os lojistas. Desenhamos uma estratégia em que retiramos gradualmente os descontos, ponderando o impacto sobre os custos de ocupação, de forma a manter nossos shoppings sempre bem ocupados. Ao mesmo tempo, impulsionados pela obsessão de encantar nossos clientes, aceleramos as nossas soluções digitais – a união do físico com o digital. Com isso, a conexão dos lojistas e consumidores às nossas plataformas formaram mais uma alavanca de vendas. E, assim, voltamos a superar os resultados pré-pandemia.

No 4T21, as vendas somaram R\$3,4 bilhões, atingindo o patamar de 101% em relação ao mesmo período de 2019. Com a retomada das atividades, nossa receita de aluguel do 4T21 foi de R\$247 milhões, um crescimento de dois dígitos pela primeira vez desde o início da pandemia. Paralelamente, em um movimento conduzido de forma assertiva, nós registramos o menor nível de descontos nesse mesmo período. Como consequência, a receita líquida somou R\$303 e também apresentou crescimento de 11%. Em janeiro e fevereiro de 2022, a receita líquida já cresce 15,5% em relação ao mesmo período de 2019.

Em função dos nossos esforços em reduzir encargos condominiais, os custos operacionais apresentaram queda de 14% em 2021 vs. 2018, apesar da pressão inflacionária no período – refletindo um dos efeitos da captura de sinergias da fusão Aliansce Sonae. No 4T21, o NOI da Companhia foi de R\$242 milhões, beneficiado pela grande redução de provisões de 62,8% comparadas ao 3T21. O patamar das provisões é o menor desde o 4T19, devido também à retração de inadimplência – que registrou taxa negativa no último trimestre de 2021.

Impulsionados pela evolução dos resultados operacionais e o do top line da Companhia, o Ebtida e FFO alcançaram no 4T21 R\$252 milhões e FFO R\$182 milhões, expansões de 17% e 15%, respectivamente, em relação ao 4T19. Outro destaque positivo foi a nossa geração operacional de caixa, que atingiu R\$590 milhões em 2021, equivalentes a 96% de conversão de EBTIDA em caixa. O balanço robusto, com baixa alavancagem de 1,0x Dívida Líquida / Ebtida, nos dá espaço para perseguirmos nossa estratégia de crescimento, continuarmos investindo em nossos shoppings e oferecendo soluções completas para os nossos clientes.

Estamos evoluindo em cada um dos pilares da Alsotech, acelerando a estratégia de digitalização da experiência de consumo. Na frente de otimização de dados, com as informações capturadas no data lake da companhia, conseguimos *clusterizar* de forma inteligente as preferências de nossos consumidores e impulsionar as nossas campanhas de marketing digital.

Sobre o nosso ecossistema de logística, já contamos com 16 PEGs nos shoppings, que são operacionalizados pela nossa investida Box Delivery. A Box Delivery já trabalha com clientes relevantes não limitados ao segmento de shoppings, o que tem se provado essencial para o sucesso e replicabilidade do modelo. Em função da sua escala e atuando em uma das principais dores dos varejistas, a entrega *last-mile*, a Box Delivery já opera com margem bruta positiva. Na frente de e-commerce, em março de 2022, seguimos com o roll-out do nosso marketplace Shopping Digital, implementando a plataforma para quatro shoppings do Rio de Janeiro. Além disso, trabalhamos com outras ferramentas como o Compre Online e social-commerce, sempre atentos ao engajamento digital dos nossos clientes.

Nesse relatório de resultados, exploramos mais um pouco sobre outra linha de receita do nosso negócio, a incorporação imobiliária. Nós temos um potencial construtivo que excede 4 milhões de m², entre projetos de expansão e multiúso. Temos contratos assinados para construção de 36 edifícios, somando um VGV estimado de R\$1,8 bilhão, com expectativa de geração de caixa de R\$260 milhões, até 2028, e adição de 17 mil pessoas para a área primária de nossos shoppings.

O resultado de 2021 é fruto do incansável trabalho para manter bom relacionamento e engajamento com nossos stakeholders e, consequentemente, gerar valor para nossos acionistas. Um dos exemplos, é a captura de sinergias de custos e despesas da fusão Aliansce Sonae que já atingiu R\$30 milhões ao ano. Além disso, já reduzimos em R\$34 milhões os custos condominiais em nossos shoppings. O bem-sucedido processo de integração da Aliansce Sonae ilustra a nossa capacidade de execução em transações de M&A, transformando eficiência em rentabilidade.

Time Aliansce Sonae

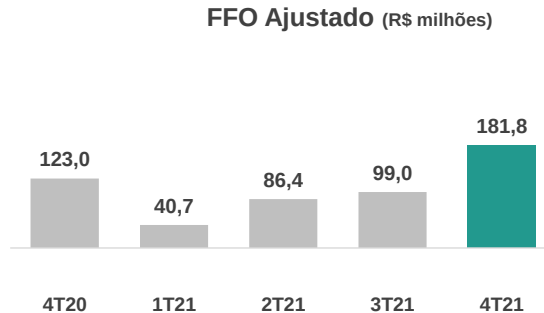
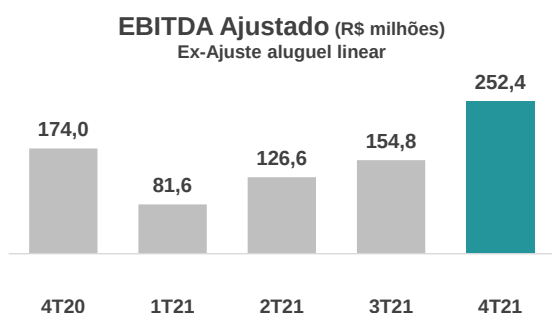
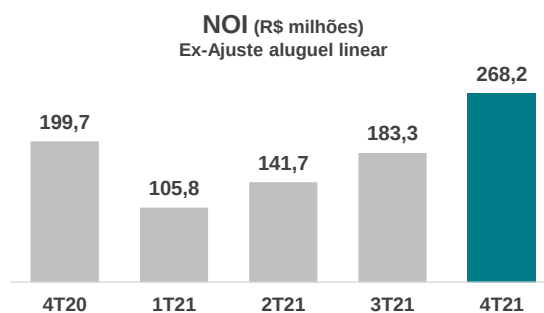
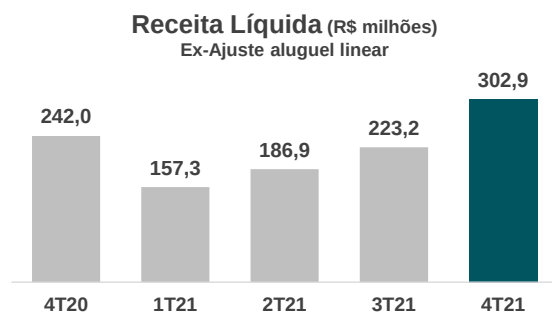
RESULTADO 4T21

PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	2021/2020 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>										
Desempenho Financeiro							Desempenho Financeiro			
							Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	277.644	219.931	26,2%	915.776	770.680	18,8%	302.897	242.009	25,2%	43,3%
NOI	242.136	177.330	36,5%	738.183	625.320	18,0%	268.176	199.716	34,3%	49,4%
Margem %	91,3%	84,9%	644 bps	85,4%	84,5%	83 bps	92,1%	86,3%	576 bps	431 bps
EBITDA Ajustado	227.174	151.879	49,6%	652.232	522.925	24,7%	252.426	173.956	45,1%	64,8%
Margem %	81,8%	69,1%	1.277 bps	71,2%	67,9%	337 bps	83,3%	71,9%	1.146 bps	911 bps
Lucro Líquido	115.702	5.244	n/a	274.868	169.071	62,6%	140.955	27.322	415,9%	n/a
Margem %	41,7%	2,4%	n/a	30,0%	21,9%	808 bps	46,5%	11,3%	n/a	n/a
FFO Ajustado (AFFO)	181.818	122.999	47,8%	407.914	241.264	69,1%				
Margem %	60,0%	51,9%	817 bps	46,4%	38,8%	758 bps				
AFFO por ação	0,68	0,46	47,8%	1,53	0,91	69,1%				
SSR (aluguel mesmas lojas) ²	31,4%	-5,9%	n/a	-	-	-				
Desempenho Operacional										
Vendas Totais 100% (R\$ mil)	4.826.152	4.147.356	16,4%	13.221.724	10.201.215	29,6%				
Vendas totais @share (R\$ mil)	3.383.813	2.883.368	17,4%	9.258.694	7.127.912	29,9%				
Vendas/m² Proforma (R\$)	1.721	1.535	12,1%	1.213	1.074	12,9%				
SSS (vendas mesmas lojas)	12,6%	-11,6%	n/a	-	-	-				
Custo de Ocupação (% vendas)	10,0%	9,5%	48 bps	11,3%	10,1%	111 bps				
Inadimplência Líquida (% receita)	-0,3%	5,2%	n/a	4,3%	7,0%	-272 bps				
Taxa de Ocupação	96,5%	95,8%	79 bps	96,5%	95,8%	79 bps				
ABL Total Final (m²)	1.143.979	1.143.015	0,1%	1.143.979	1.143.015	0,1%				
ABL Própria Final (m²)	794.630	802.585	-1,0%	794.630	802.585	-1,0%				

²2021x2019

² Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza



DESTAQUES FINANCEIROS

RECEITAS

No quarto trimestre de 2021, a Aliansce Sonae registrou receita líquida de R\$302,9 milhões, equivalente a crescimentos de 25,2% e 10,8% comparados aos 4T20 e 4T19, respectivamente. O controle da pandemia aliado à consistente recuperação das atividades contribuíram para o incremento de *top-line* da Companhia. No ano de 2021, a receita líquida alcançou R\$879,0 milhões, representando 94,8% do montante registrado em 2019. Em janeiro e fevereiro de 2022, a receita líquida da Companhia já cresce 15,5% em relação ao mesmo período de 2019.

A receita de serviços totalizou R\$23,9 milhões no 4T21, um acréscimo de 16,4% em relação ao 4T20 e em linha com o mesmo trimestre de 2019. No último trimestre de 2021, o resultado de estacionamento foi de R\$40,9 milhões, 95,0% do patamar do 4T19, em contraste à queda de fluxo de ainda 14,0% no mesmo período. Esse resultado demonstra a captura de sinergias sobre o custo de estacionamento, em função do alinhamento dos modelos operacionais pós-fusão Aliansce Sonae. Na linha de Outras receitas estão englobadas tanto as taxas de transferências, quanto as receitas de incorporações imobiliárias.

Receitas por Natureza	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	4T21/4T19 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	2021/2019 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)								
Receita de locação	246.648	194.204	27,0%	11,8%	703.894	488.270	44,2%	-3,8%
CDU	2.482	2.422	2,5%	-16,2%	8.877	10.251	-13,4%	-17,7%
Resultado de estacionamento	40.943	33.780	21,2%	-5,1%	109.404	80.188	36,4%	-26,1%
Outras receitas ¹	6.458	4.395	47,0%	n/a	17.355	7.221	140,3%	n/a
Serviços	23.881	20.515	16,4%	2,0%	87.532	69.529	25,9%	-8,9%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(26.040)	(22.385)	16,3%	n/a	39.266	157.417	-75,1%	n/a
Impostos sobre faturamento	(16.728)	(13.000)	28,7%	-7,2%	(50.553)	(42.196)	19,8%	-20,8%
Receita Líquida	277.644	219.931	26,2%	3,6%	915.776	770.680	18,8%	-1,7%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	302.897	242.009	25,2%	10,8%	878.959	613.263	43,3%	-5,2%

¹Inclui Taxa de Transferência e Incorporações Imobiliárias

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)

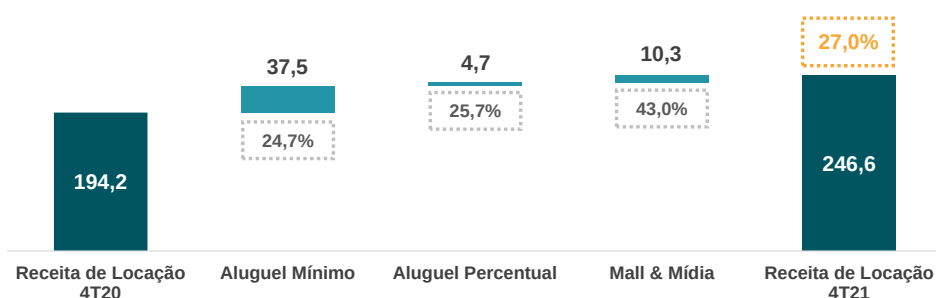


RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação no 4T21 foi de R\$246,6 milhões, superando em 11,8% o montante registrado no 4T19 atingindo crescimento de dois dígitos pela primeira vez desde o início da pandemia. Ao longo de 2021, a Aliansce Sonae acelerou sua estratégia de retirada de descontos, que registraram o menor nível desde o 1T20. Esse movimento foi conduzido de forma assertiva, com base no sistema de gestão de mix e pricing proprietário da Companhia, alcançando equilíbrio entre um patamar de custos sustentável para os lojistas e elevada taxa de ocupação nos shoppings.

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$189,7 milhões no 4T21, uma expansão de 25,1% e 14,4% em relação ao 4T20 e 4T19, respectivamente. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) da Aliansce Sonae atingiram foi de 31,4%, quando comparado ao 4T19. Em janeiro e fevereiro de 2022, a Companhia seguiu em trajetória positiva, registrando SSR 36,2% vs. mesmo período em 2019. A receita de Mall e Mídia segue atingiu R\$34,1 milhões no 4T21, 10,6% superior ao montante registrado no mesmo trimestre de 2019.

Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)



NOI

No 4T21, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$268,2 milhões com margem de 92,1%, já após o efeito da provisão para devedores duvidosos (PDD), um crescimento de 9,0% em relação ao 4T19, e de 34,3% em relação ao 4T20. No ano de 2021, o NOI atingiu R\$698,9 milhões, que representou 87,1% do montante registrado em 2019, e um crescimento de 49,4% em relação ao ano de 2020.

Os custos operacionais somaram R\$68,8 milhões em 2021, quedas de 5,7% e 14,4% em comparação a 2019 e 2018, respectivamente. Esse resultado foi um dos exemplos de ganhos capturados em função da redução de encargos condominiais e demais custos, como parte das sinergias para a fusão Aliansce Sonae.

Os custos totais no 4T21 apresentaram redução expressiva de 9,5% em relação ao 3T21. Esse decréscimo pode ser majoritariamente explicado pela PDD, que somou R\$4,7 milhões e apresentou uma queda significativa de 62,8% versus o 3T21. O patamar de provisão é o menor desde o 4T19, em função da retração observada em inadimplência.

NOI	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	4T21/4T19 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	2021/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)								
Receita de locação ¹	246.648	194.204	27,0%	11,8%	703.894	488.270	44,2%	-3,8%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(26.040)	(22.385)	16,3%	n/a	39.266	157.417	-75,1%	n/a
CDU	2.482	2.422	2,5%	-16,2%	8.877	10.251	-13,4%	-17,7%
Outras receitas	1.180	958	23,2%	6,0%	3.421	3.784	-9,6%	-21,7%
Resultado de estacionamento	40.943	33.780	21,2%	-5,1%	109.404	80.188	36,4%	-26,1%
Resultado Operacional	265.213	208.979	26,9%	1,0%	864.863	739.779	16,9%	-3,9%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(18.363)	(17.391)	5,6%	0,3%	(68.783)	(53.509)	28,5%	-5,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(4.714)	(14.257)	-66,9%	29,9%	(57.897)	(60.950)	n/a	n/a
(=) NOI	242.136	177.330	36,5%	0,6%	738.183	625.320	18,0%	-8,5%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	268.176	199.716	34,3%	9,0%	698.918	467.903	49,4%	-12,9%
Margem NOI (ex-ajuste aluguel linear)	92,1%	86,3%	576 bps	26 bps	84,7%	80,3%	431 bps	-497 bps

¹Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 4T21, o EBITDA foi de R\$252,4 milhões, com margem de 83,3%. O crescimento desse indicador no trimestre comparado ao mesmo período de 2019 foi de 17,1%. A maior parte da variação em Outras Despesas e Receitas operacionais pode ser explicada pela venda de participação do Via Parque Shopping. As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$99,5 milhões no ano de 2021, um pequeno acréscimo em relação a 2019, apesar da pressão inflacionário no período – evidenciando ganhos de sinergia derivados da fusão Aliansce Sonae.

EBITDA	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	4T21/4T19 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	2021/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)								
NOI	242.136	177.330	36,5%	0,6%	738.183	625.320	18,0%	-8,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(16.728)	(13.000)	28,7%	-7,2%	(50.553)	(42.196)	19,8%	-20,8%
(-) Receita líquida de serviços	11.783	10.304	14,3%	-3,4%	40.365	31.328	28,8%	-20,0%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	12.959	(1.515)	n/a	n/a	9.815	(4.642)	n/a	n/a
(+) Despesas administrativas e gerais	(28.254)	(24.678)	14,5%	20,8%	(99.512)	(90.322)	10,2%	3,0%
(+) Outras Receitas	5.278	3.437	53,6%	n/a	13.934	3.437	n/a	n/a
(=) EBITDA Ajustado	227.174	151.879	49,6%	8,0%	652.232	522.925	24,7%	-6,0%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	252.426	173.956	45,1%	17,1%	615.416	373.517	64,8%	-10,7%
Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	83,3%	71,9%	1.146 bps	445 bps	70,0%	60,9%	911 bps	-429 bps

RESULTADO FINANCEIRO

No último trimestre de 2021, a receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$26,0 milhões, 3,3x maior que no 4T20, refletindo os efeitos da maior taxa básica de juros.

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$72,5 milhões no 4T21, um aumento de R\$29,8 milhões, comparado ao 4T20. A maior parte desse efeito pode ser explicada pela nova captação de R\$415 milhões em agosto de 2021, além da elevação do CDI e dos índices de inflação – principalmente, o IPCA.

No 4T21, 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	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	4T21/4T19 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	2021/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)								
Receitas Financeiras	26.026	7.988	n/a	n/a	62.527	40.169	55,7%	9,2%
Receita Financeira	27.910	8.944	n/a	112,4%	68.349	44.075	55,1%	1,9%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(1.884)	(956)	97,1%	-16,3%	(5.822)	(3.906)	49,1%	-40,8%
Despesas Financeiras	(72.498)	(42.724)	69,7%	40,6%	(203.070)	(141.448)	43,6%	-12,8%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(66.642)	(36.139)	84,4%	42,7%	(180.492)	(122.037)	47,9%	-14,9%
Custo de Estruturação	(1.853)	(1.888)	-1,9%	-11,3%	(7.823)	(7.415)	5,5%	-12,2%
Outras Despesas Financeiras	(4.003)	(4.694)	-14,7%	43,9%	(14.753)	(11.993)	23,0%	26,7%
SWAP (Valor Justo)	(23.135)	351	n/a	n/a	(5.807)	1.508	n/a	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(69.606)	(34.385)	102,4%	71,8%	(146.350)	(99.771)	46,7%	-15,6%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(2.936)	39.669	n/a	-67,6%	(6.217)	44.147	n/a	-31,3%
Resultado Financeiro	(72.543)	5.284	n/a	46,3%	(152.568)	(55.624)	174,3%	-16,4%

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 4T21, o AFFO atingiu R\$181,8 milhões, um acréscimo de 15,0% comparado ao mesmo período de 2019, com margem de 60,0%, 220 bps de aumento em relação ao 4T19. No ano de 2021, o FFO atingiu R\$407,9 milhões. Esse resultado corrobora a recuperação das atividades da Companhia, impulsionado pelo crescimento da receita de locação, com taxa de ocupação mais alta e redução de inadimplência. Adicionalmente, a captura de sinergias de custos e despesas foi essencial para a contínua expansão de margem dos indicadores financeiros.

Funds from Operations - FFO	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	4T21/4T19 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%	2021/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)								
EBITDA Ajustado	227.174	151.879	49,6%	8,0%	652.232	522.925	24,7%	-6,0%
(+) Receitas financeiras	26.026	7.988	n/a	139,0%	62.527	40.169	55,7%	9,2%
(-) Despesas financeiras	(72.498)	(42.722)	69,7%	40,6%	(203.068)	(141.446)	43,6%	-12,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(24.137)	(11.422)	111,3%	43,0%	(66.961)	(30.977)	116,2%	12,5%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ²	25.253	17.276	46,2%	n/a	(36.816)	(149.408)	n/a	n/a
(=) FFO Ajustado¹	181.818	122.999	47,8%	15,0%	407.914	241.264	69,1%	-10,2%
Margem AFFO %	60,0%	51,9%	817 bps	220 bps	46,4%	38,8%	758 bps	-256 bps

¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

² Líquido de impostos

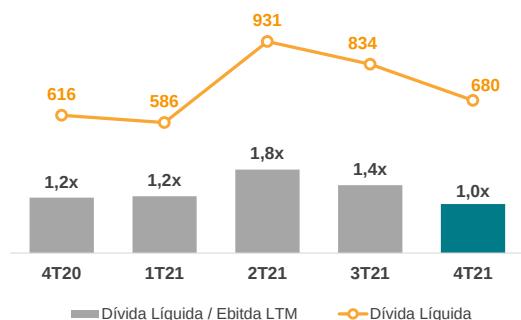
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 7,0% no 4T21, em comparação a 5,8% no 4T20. O aumento pode ser explicado pela elevação da Selic e dos índices de inflação. No último trimestre de 2021, a relação Dívida Líquida / EBTIDA da Companhia foi de 1,0x, o menor nível de alavancagem do setor.

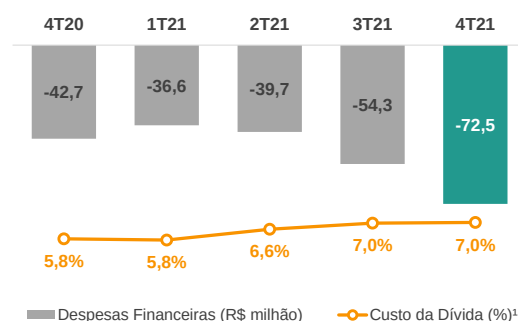
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	51.828	249.294	301.122
CCI/CRI	28.405	130.579	158.984
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures ¹	383.392	1.175.478	1.558.870
Dívida Total	463.736	1.555.351	2.019.087
Caixa e aplicações financeiras	(1.243.558)	(95.450)	(1.339.009)
Disponibilidade Total	(1.243.558)	(95.450)	(1.339.009)
Dívida Líquida	(779.823)	1.459.901	680.078

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

Dívida Líquida & Alavancagem



Despesas Financeiras vs. Custo da Dívida



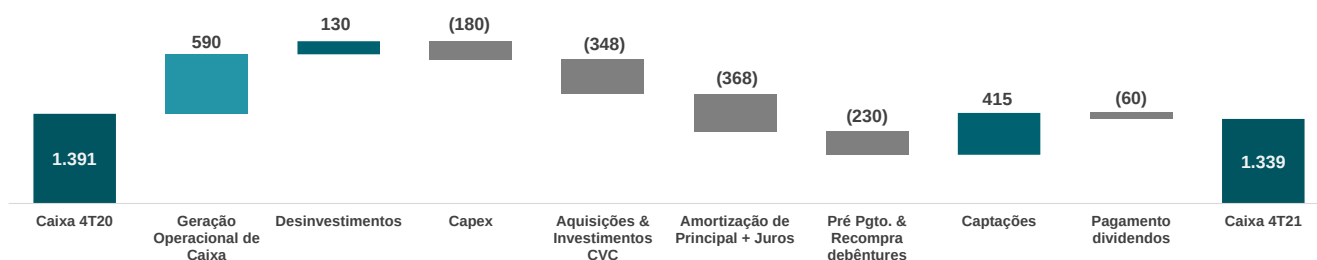
¹ O custo médio da dívida foi calculado ponderando os últimos doze meses para todos os indexadores. O histórico apresentado neste relatório foi atualizado para refletir esse critério.

CAPEX

No quarto trimestre de 2021, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$85,9 milhões, investidos em (i) aquisições de participação societária (ii) manutenção e revitalização de seus shoppings; (iii) expansão – referente, em maior parte, à elaboração dos projetos executivos; (iv) projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional. Mais detalhes sobre os projetos de revitalização, redesenvolvimento e expansão podem ser encontrados na página de 25.

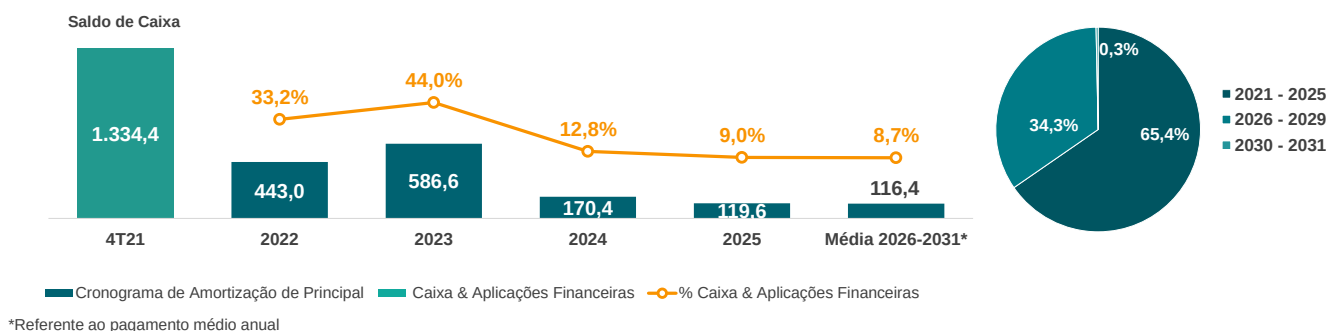
FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$590 milhões em 2021, equivalente a 96% de conversão de EBTIDA em caixa. No período, a variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte, por iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo como: (i) a aquisição de participação adicional no Shopping Leblon, de acordo com o pilar estratégico de aumentar participação em shoppings líderes em seus mercados de atuação, e investimentos na Box Delivery e Hubsell – alinhados com a estratégia digital da Aliansce Sonae (ii) a compra de terrenos, somando ao potencial construtivo da Companhia (iii) a recompra e pré-pagamento de debêntures, em continuidade ao processo de gerenciamento de passivos, e (iv) o pagamento de dividendos.

Fluxo de Caixa 2021
(R\$ milhões)

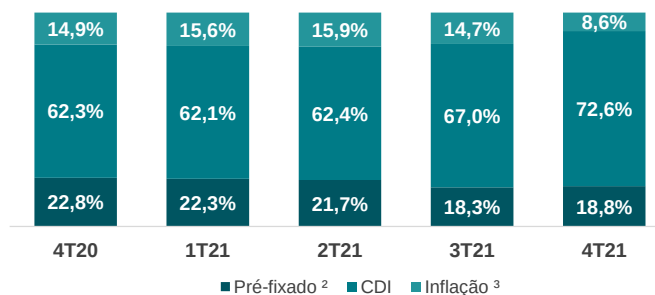
Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer frente aos vencimentos dos próximos anos. Em março de 2022, a Companhia emitiu R\$500 milhões em debêntures *clean*, com custo de CDI + 1,43% a.a. para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



A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 72,6% em dezembro de 2021.

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.

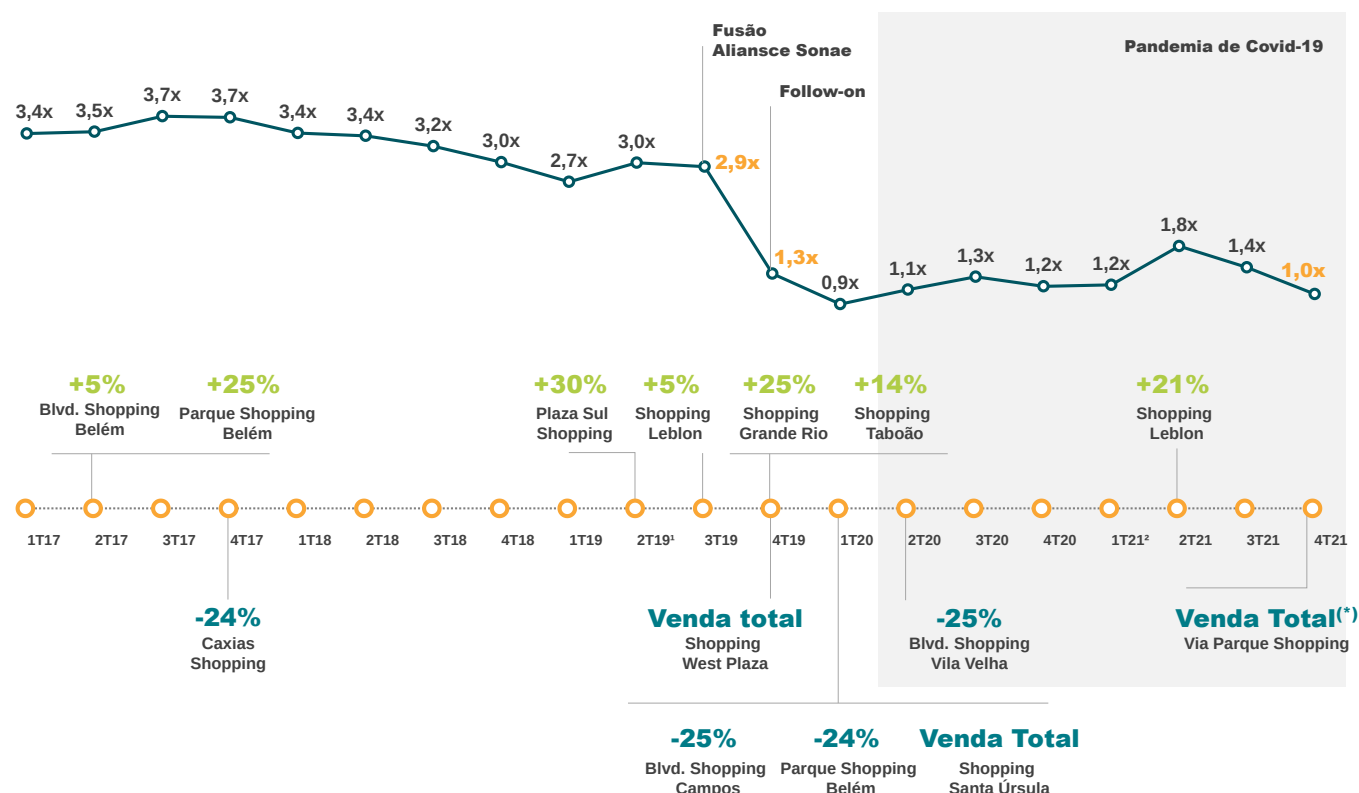
² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

ALOCÇÃO DE CAPITAL

A Aliansce Sonae avalia ativamente o mercado, a fim de explorar oportunidades que estejam alinhadas ao pilar estratégico de concentrar sua participação em shoppings líderes em suas regiões de atuação. Ao mesmo tempo, a Companhia possui diligente gestão de passivos, respeitando patamares sustentáveis de alavancagem. Dessa forma, conforme a linha do tempo abaixo, a Aliansce Sonae possui forte histórico que corrobora sua bem-sucedida alocação de capital.

Desde 2017, a Aliansce Sonae concluiu sete negociações de desinvestimentos somando R\$405,9 milhões, a um cap rate médio de 7,8%. Adicionalmente, a Companhia realizou nove transações de investimentos em ativos líderes em seus mercados totalizando R\$830,3 milhões a um cap rate médio de 7,6%. Dessa forma, cerca de metade dos recursos investidos nas aquisições foram financiados via vendas de participação.

Em 2019, logo após a fusão Aliansce Sonae, a Companhia identificou uma janela de oportunidade para captação de recursos e concluiu com sucesso um *follow-on* no valor de R\$1,2 bilhão. Com esses recursos, foi realizado o pré-pagamento de dívidas mais onerosas somando R\$491 milhões, em dezembro de 2019. A partir do 1T20, mesmo considerando (i) os impactos da pandemia de Covid-19; (ii) a aquisição de 21,0% de participação no Shopping Leblon por R\$275,1 milhões; e (iii) a retomada dos investimentos em revitalização e expansão, a Aliansce Sonae encerrou 2021 com saldo de caixa de R\$1,3 bilhão versus R\$1,2 bilhão no 4T19. Como consequência, a alavancagem da Companhia reduziu para 1,0x Dívida Líquida / Ebtida, comparada a 2,9x, pré *follow-on* no 3T19, apesar de toda a adversidade enfrentada no período. A redução da alavancagem fica mais evidente a partir do segundo semestre de 2021, com a retomada mais forte das atividades e consequente maior geração operacional de caixa.



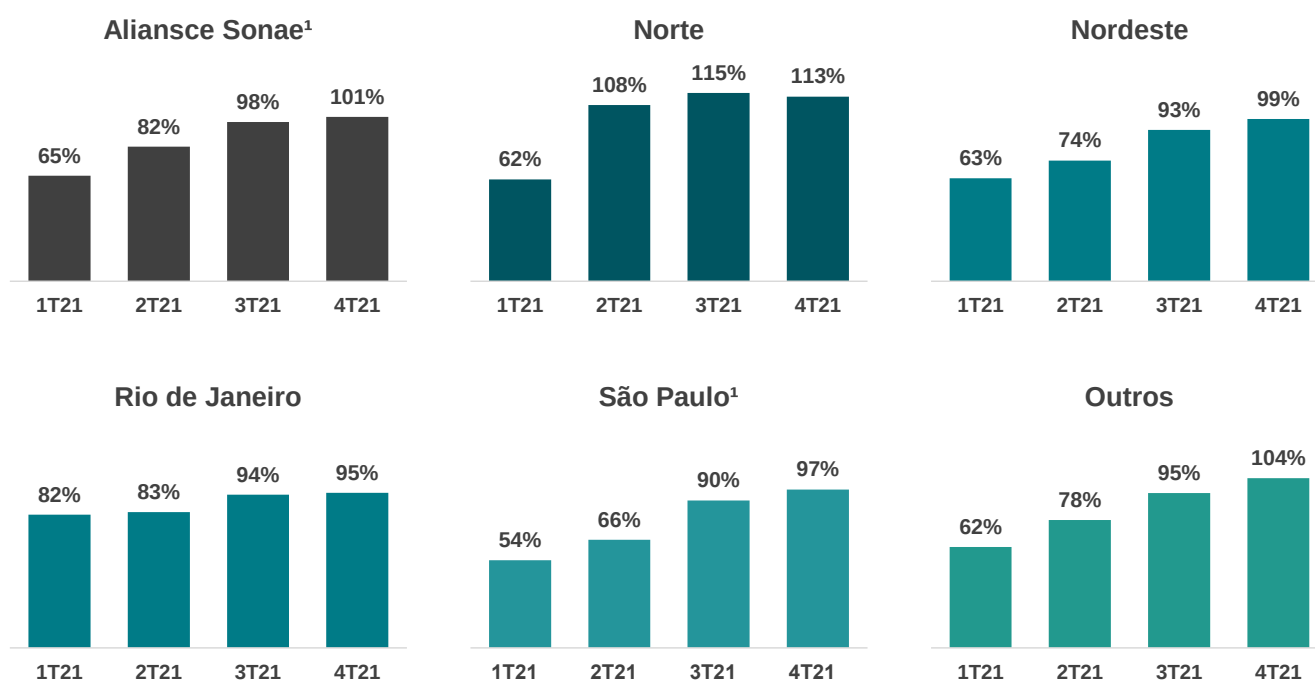
¹Aquisição de 3% do Santana Parque Shopping; ²Aquisição de 2% do Shopping da Bahia; ³Venda da participação de 28% em dezembro de 2021, e MOU assinado para venda da participação remanescente de 11,5%, em março de 2022.

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No quarto trimestre de 2021, pela primeira vez desde o início da pandemia, as vendas da Companhia ultrapassaram o patamar registrado para o mesmo período em 2019. A Companhia alcançou R\$3,4 bilhões em vendas totais, equivalentes a 117,4% e 100,7% e comparação ao 4T20 e 4T19, respectivamente. Apesar do fluxo de visitantes nos shoppings ainda não ter retornado completamente a níveis pré-pandemia, as vendas seguiram em trajetória positiva ao longo de 2021 – corroborando a recuperação das atividades.

Os shoppings da região Norte continuaram a se destacar, com crescimento de dois dígitos comparando o 4T21 versus 4T19. Adicionalmente, os shoppings nas demais regiões também apresentaram evolução significativa durante 2021.



¹A análise exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e o Shopping West Plaza.

Os gráficos por região consideram as participações dos shoppings @100%; o gráfico Aliansce Sonae considera as participações dos shoppings @share.

Performance de Vendas/m²

Historicamente, a Aliansce Sonae reportou vendas/m² do portfólio considerando suas respectivas participações nos shoppings em cada período. Abaixo, é realizada uma análise na qual são contempladas as participações atuais aplicadas à base histórica – conceito “Proforma”. Esse conceito elimina efeitos derivado das mudanças de participação nos shoppings e captura a variação orgânica.

As vendas/m² reportadas no Relatório de Resultados do 4T19 para o ano de 2019 foi de R\$1.270. As vendas/m² de 2019 no conceito Proforma atingem R\$1.324. Ao realizar análises adicionais, excluindo shoppings em maturação (Passeio das Águas Shopping) e alvos de desinvestimento (Boulevard Londrina Shopping, Uberlândia Shopping e Boulevard Shopping Vila Velha), o indicador é de R\$1.512.

As vendas/m² Proforma da Aliansce Sonae para o ano de 2021 atingiram R\$1.213. Efetuando a mesma exclusão de shoppings em maturação e alvos de desinvestimento, esse indicador alcança o montante de R\$1.330.

Vendas/m² Reportada 2019		R\$ 1.270
(+)(-) Shoppings Investimentos / Desinvestimentos Parciais		
Plaza Sul		+30,0%
Shopping Leblon		+25,9%
Shopping Grande Rio		+25,0%
Shopping Taboão		+14,0%
Santana Parque Shopping		+3,3%
Shopping da Bahia		+2,0%
Parque Shopping Belém		-24,0%
Boulevard Shopping Campos		-25,0%
Boulevard Shopping Vila Velha		-25,0%
(-) Shoppings Desinvestimentos Totais		
Shopping West Plaza		-25,0%
Shopping Santa Úrsula		-37,5%
Via Parque Shopping		-39,2%
Vendas/m² Proforma 2019		R\$ 1.324
(-) Shoppings em Maturação		
Passeio das Águas Shopping		-100,0%
Vendas/m² Proforma 2019 (Cenário 1)		R\$ 1.372
(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento		
Boulevard Londrina Shopping		-88,6%
Boulevard Shopping Vila Velha		-25,0%
Uberlândia Shopping		-100,0%
Vendas/m² Proforma 2019 (Cenário 2)		R\$ 1.512
Vendas/m² Proforma 2021		R\$ 1.213
(-) Shoppings em Maturação		
Passeio das Águas Shopping		-100,0%
Vendas/m² Proforma 2021 (Cenário 1)		R\$ 1.240
(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento		
Boulevard Londrina Shopping		-88,6%
Boulevard Shopping Vila Velha		-25,0%
Uberlândia Shopping		-100,0%
Vendas/m² Proforma 2021 (Cenário 2)		R\$ 1.330

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

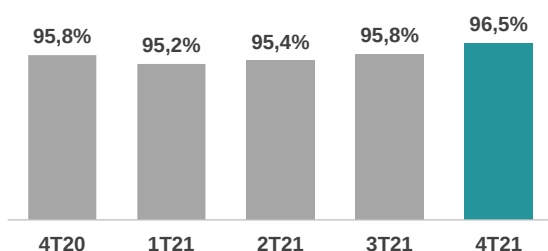
A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 96,5% no 4T21, aproximadamente 80 bps superior à taxa do mesmo período em 2020. A estratégia da Companhia em preservar a ocupação ao longo dos dois últimos anos provou-se acertada, com patamar muito próximo ao registrado em 2019.

No 4T21, um total de 162 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 21,9 mil m² de ABL. Em 2021, foram assinados 499 contratos, equivalentes a uma área de 93,7 mil m², com demanda aquecida, principalmente, para as categorias de moda, fast-food e serviços (estética, academias e agências de viagem).

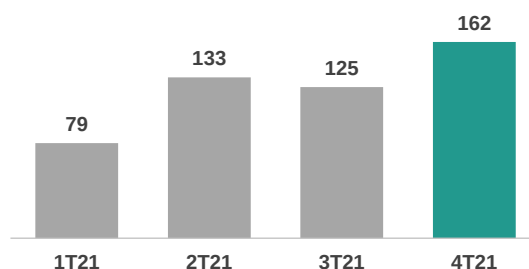
Entre os destaques recentes, a cadeia de cosméticos Sephora inaugurou lojas no Shopping Leblon e com exclusividade no Boulevard Shopping Belo Horizonte. A rede Starbucks também expandiu sua presença nos shoppings da Aliansce Sonae inaugurando as primeiras operações das cidades de Belo Horizonte, Uberlândia e Franca. Adicionalmente, no 4T21, a área de Key Account continua avançando em grandes negociações corporativas, como, por exemplo, com a Ótica Chilli Beans que inaugurou cinco lojas nos shoppings da Companhia.



Taxa de Ocupação



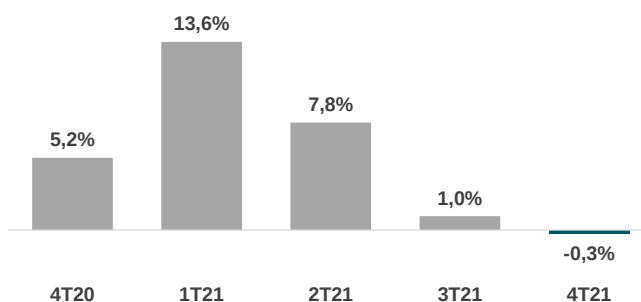
Contratos Comercializados



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

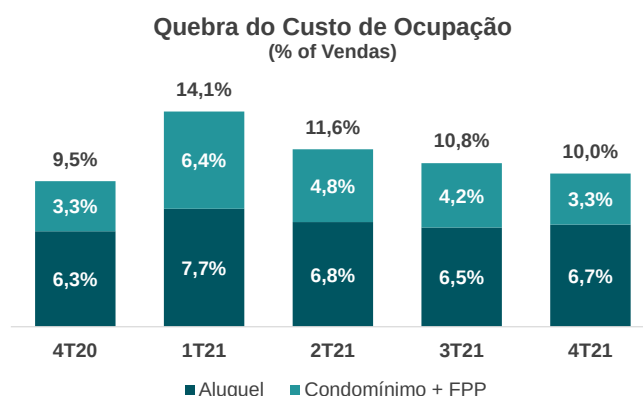
A taxa de inadimplência do 4T21 foi de -0,3%, 5,7 p.p. inferior à do 4T20. O relevante volume de recuperações, superior à inadimplência bruta, contribuiu para que a Aliansce Sonae registrasse a menor taxa de inadimplência líquida desde sua fusão em 2019. Esse resultado corrobora a tendência de queda do indicador, observada ao longo de 2021, e a assertividade da estratégia da Companhia sobre a gradual retirada de descontos.

Inadimplência Líquida



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ atingiu 10,0% no 4T21. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 3,3%, enquanto as despesas de aluguel representaram 6,7% do custo total de ocupação. O esforço da Companhia em reduzir os custos operacionais continua a beneficiar os lojistas, uma vez que a variação dos custos condominiais permaneceu estável em 2021 vs. 2019, apesar da inflação no período. O baixo patamar de custo de ocupação permite que a Companhia continue retirando descontos e repassando a inflação para os aluguéis.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

ESTRATÉGIA DE MÍDIA

Uma das estratégias de mídia da Aliansce Sonae é estar conectada ao maior ecossistema de mídia *out-of-home* (OOH) do Brasil, através de uma joint-venture com a Eletromídia.

A Eletromídia possui 60 mil telas – entre digitais e estáticas – e está presente em 78 cidades. Diariamente, 23 milhões de pessoas são impactadas por essa presença nas cinco principais verticais: transportes, mobiliários urbanos, edifícios (comerciais e residenciais), aeroportos e shoppings. A capilaridade geográfica e relevante escala da parceira contribuem para maior penetração entre grandes agências e anunciantes.



A Eletromídia é também o principal ecossistema de mídia OOH para o segmento de *malls*, presente em 97 shoppings até março de 2022. A Aliansce Sonae possui atualmente 9 shoppings digitalizados (que contam com painéis eletrônicos) com mais 12 em fase de implementação. Com esses 21 ativos, a Aliansce Sonae passa a ser o principal parceiro na vertical de shoppings da Eletromídia.

Adicionalmente, a Aliansce Sonae possui uma diretoria dedicada a mídia, para explorar o potencial de crescimento dessa linha de receita, incluindo mídia OOH, mídia estática, grandes eventos, *naming rights* entre outros formatos. A cobertura da Eletromídia em parceria com a Aliansce Sonae engloba uma força comercial que já veiculou diversas campanhas para clientes como Coca-Cola, Google, Disney, e XP.



60 mil
Telas



78
Cidades



23 milhões
Pessoas impactadas
por dia



97
Shoppings



27 mil
Edifícios

ALSOTECH

A Alsotech é o veículo de transformação “figital” do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. A Alsotech é uma subsidiária da Aliansce Sonae, em sociedade com German Quiroga, uma das principais referências em e-commerce do país e que contribuiu para a construção do atual varejo digital brasileiro. O veículo da Aliansce Sonae possui 3 pilares estratégicos relacionados com a jornada figital: (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 nas soluções figital de forma consistente e já realizou 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. Adicionalmente, a Alsotech lançou plataformas de e-commerce para 6 shoppings da Companhia, que correspondem a 38% do NOI (4T21) da Aliansce Sonae.



INTELIGÊNCIA DE DADOS

Melhorando a experiência dos consumidores

Os resultados das iniciativas digitais da Aliansce Sonae em 2021 atestam a assertividade da estratégia figital aliada à inteligência de dados. Nos últimos anos, a Aliansce Sonae consolidou seu *data lake*, um conceito moderno de arquitetura de dados que permite a utilização de uma base única e completa de informações a partir de diversas fontes, fundamentais para analisar os padrões de comportamento de compra e recorrência dos clientes e, a partir deles, identificar oportunidades, oferecer promoções, criar tendências e ações cada vez mais personalizadas que possam ser convertidas em vendas. Tudo isso em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

O *data lake* da Aliansce Sonae reúne, atualmente, mais de 7,5 milhões de clientes. Os dados são captados por meio das interações dos consumidores através dos canais físicos e digitais da Companhia, além de pesquisas e promoções realizadas pelos shoppings. Em 2021, tivemos 6,3 milhões de interações de usuários alimentando o *data lake*, o que representa um crescimento de 35% em relação ao ano anterior.



CASE: Mídia Digital com Audiência do Data Lake

A partir das informações captadas pelo *data lake*, é possível *clusterizar* os clientes por perfil, preferências de consumo e comportamento de compras. A utilização de audiências proprietárias em campanhas de mídia digital do 4T21 levaram a um crescimento significativo em métricas de qualidade.

No Dia das Crianças, a taxa de conversão de cliques (CTR) em nossos anúncios teve um crescimento de 50% em relação a 2020. Já no Black Friday, o número foi ainda mais expressivo, com crescimento de 116% vs. 2020.



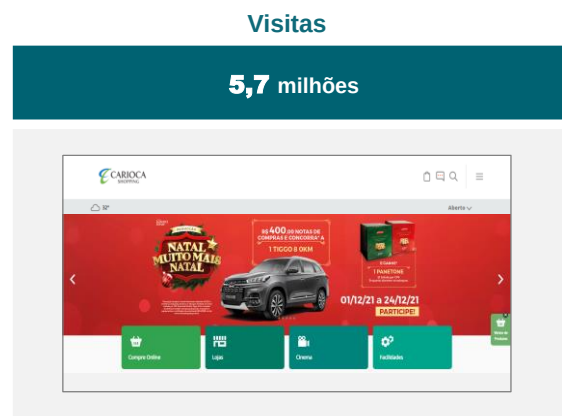
CASE: Promoção de Natal

No Natal, as redes sociais dos shoppings tiveram um alcance de quase 270 milhões de usuários, uma expansão de 40% em relação ao ano anterior, e um engajamento de 5,2 milhões de interações, 7,2x mais que o Natal de 2020. Nos Smart Sites dos shoppings, a campanha de Natal Digital gerou 5,7 milhões de visitas, +75% vs. 2020.

Redes Sociais | Facebook e Instagram



Smart Site



Digital Customer Care agregado à Inteligência Artificial

Com uma operação centralizada de atendimento e enriquecida com recursos de inteligência artificial, a Aliansce Sonae conta com um ecossistema inédito no segmento de shopping centers, oferecendo atendimento omnichannel 24x7, coletando informações para aprimorar a experiência do cliente dentro e fora do shopping.

Além da integração operacional de 35 shoppings, o grande diferencial do Digital Customer Care foi o uso da inteligência artificial da Companhia, lara, que trouxe uma identidade própria ao atendimento automático via chatbot e URAs. A lara atua como consultora nos sites e canais digitais dos shoppings, oferecendo atendimento imediato.

O atendimento integrado por chatbot, WhatsApp, redes sociais, telefone e e-mail proporcionou em 2021 excelentes resultados em agilidade, eficácia e satisfação do cliente, atingindo um NPS de 9,74.

Resultados do Digital Customer Care em 2021:



+950 mil

Ligações
atendidas



+250 mil

Interações nas
redes sociais



+1 milhão

Interações no
Chatbox e WhatsApp



9,74

NPS

95%
Atendimentos
resolvidos pela lara



ECOSSISTEMA DE LOGÍSTICA

A construção do Ecossistema de Logística da Alsotech tem como foco: (i) oferecer múltiplas opções de entregas e retiradas para os consumidores; e (ii) apoiar os lojistas para que possam oferecer estruturas de *last mile* eficientes, tanto em custo quanto em nível de serviço. A Aliansce Sonae é a única empresa de shoppings a oferecer soluções logísticas voltadas tanto para o varejista, quanto para o consumidor. Ao final de 2021, já havia 16 PEGs em operação nos shoppings da Companhia.



Através do PEG, o consumidor tem a conveniência para realização de serviços como retiradas, trocas e devoluções de mercadorias em espaços diferenciados nos shoppings. O PEG oferece ainda soluções de logística com custo e nível de serviço competitivo aos varejistas, englobando tanto *foods* quanto *goods*. Desde o final do ano, em adição aos 7 iFood Hubs, 16 PEGs encontram-se em operação oferecendo *last-mile* delivery. A iniciativa é operada pela Box Delivery, que possui contratos com clientes relevantes como: Droga Raia/Drogasil, Drogaria São Paulo, Arcos Dourados, Burguer King, Spoletto, Madero e, mais recentemente, com o Outback.



Box Delivery

A Box Delivery é uma *logtech* focada no desenvolvimento de tecnologias para entregas *last-mile*. Além das operações dos Shoppings Digitais, a startup apoia o desenvolvimento operacional e tecnológico do ecossistema de logística da Aliansce Sonae.

A Box Delivery tem um modelo rentável e sustentável, baseado em uma operação em larga escala e alta replicabilidade. A receita da Box Delivery foi 4,4x maior em 2021 vs. 2020 e já opera com margem bruta positiva. Em 2021, o volume de entregas apresentou 10% de CAGR. Em janeiro de 2022, a empresa ultrapassou a marca de 700 mil entregas e a expectativa é chegar a marca de 900 mil em março.



E-commerce

Rollout do Shopping Digital

O pilar de e-commerce da Alsotech está em contínuo desenvolvimento. O objetivo é oferecer soluções digitais de maneira agnóstica, com intuito de alavancar as vendas dos lojistas.

A ferramenta do Compre Online, que está presente em todos os shoppings da Companhia, conta com mais de 5.000 lojistas engajados e cerca de 3 milhões de cliques por mês. Considerando todos os acessos ao Compre Online, 42% são direcionados ao WhatsApp, 38% ao e-commerce do próprio lojista e 20% para outros canais. A Alsotech disponibiliza também a ferramenta “Vitrine de Produtos”, que permite ao varejista ofertar seus produtos e promoções nos canais digitais e redes sociais dos shoppings, com 100 mil SKUs já publicados até o final do 4T21.

Em complemento ao Compre Online, a Alsotech está acelerando a implementação do seu Shopping Digital, com o objetivo principal de atender o consumidor das áreas primárias e ajudar o lojista em sua jornada “figital”.

Após o lançamento dos shoppings digitais do Parque D. Pedro Shopping e do Shopping da Bahia (no início de 2021), essa experiência de compra desembarca no Rio de Janeiro. Em março de 2022, o shopping digital 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, porém com gerenciamento de back-end unificado, para que a iniciativa ganhe escala rapidamente. Com isso, a interação do consumidor continua sendo feita através de seu shopping de preferência, porém com maior eficiência nas entregas, custos, prazos e escala comercial. O próximo shopping a receber o canal próprio de e-commerce será o Shopping Leblon, que tem previsão de *go live* para o 2T22.

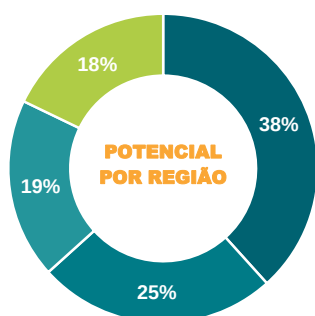


INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

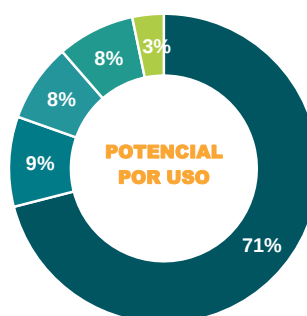
A Aliansce Sonae possui um banco de terrenos que totaliza mais de 4,6 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100% e englobando tanto os projetos multiúso, quanto de expansão de shoppings. Esse potencial é determinado pelos masterplans¹ de cada ativo, os quais permanecem em constante estudo e evolução. Do montante total 4,6 milhões de m² de potencial construtivo mapeados, 329 mil m² já foram vendidos. Dessa forma, atualmente, o Potencial Construtivo disponível da Companhia é de 4,3 milhões de m².

Região	Potencial Shopping ¹	Potencial Multiúso	Potencial Futuro ²	Potencial Construtivo	Potencial Vendido	Potencial Disponível
N / NE	99	332	390	821	98	723
RJ	229	355	284	867	41	826
SP	254	757	138	1.149	95	1.055
Outros	172	963	628	1.763	95	1.668
Total	754	2.406	1.440	4.600	329	4.271

Valores em mil m²; ¹Potencial de expansão shoppings; ²Masterplan em desenvolvimento



■ Outros ■ SP ■ RJ ■ N / NE



■ Residencial ■ Hospital ■ Comercial ■ Hotel ■ Outros

¹Masterplan são planos mapeados por uma série de estudos e que são utilizados como base para o desenvolvimento dos planos estratégicos de cada ativo do portfólio.

PROJETOS MULTIÚSO

A Aliansce Sonae possui contratos assinados para construção de 36 edifícios (sendo 25 assinados em 2021), somando um VGV estimado de R\$1,8 bilhão, e geração de caixa estimado em R\$260 milhões¹, até 2028, e adição de 17 mil pessoas para a população das áreas primárias dos shoppings da Companhia.

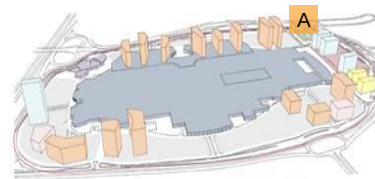
Esses contratos correspondem à cerca de 255 mil m² de área privativa para desenvolvimento multiúso nos terrenos adjacentes aos shoppings Parque D. Pedro Shopping, Parque Shopping Maceió, Franca Shopping, Uberlândia Shopping e um terreno localizado no bairro Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

¹@100%

Parque D. Pedro Shopping

No Parque D. Pedro Shopping foi assinado o primeiro projeto, em novembro de 2021, em parceria com a KPC Investimentos para a construção de um hotel – hoje, em fase de elaboração de projeto.

A KPC Investimentos é uma empresa imobiliária com foco em renda de longo prazo e detém hotéis sob a bandeira B&B, recém adquirida pela Goldman Sachs na Europa.



Parque Shopping Maceió

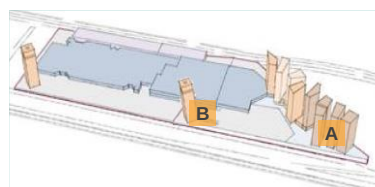
O Parque Shopping Maceió possui quatro projetos multiúso já assinados para o curto-prazo. Os projetos A e B são residenciais assinados com o grupo MRV&Co e já estão em construção. O projeto C, residencial, foi assinado com a Construtora R. Pontes e encontra-se em fase final de aprovação na prefeitura. O projeto D, que se refere a um hospital, possui como contraparte o FII Hospital Unimed Maceió e está sob aprovação da prefeitura.



A Construtora R. Pontes atua há mais de 20 anos em Maceió e é uma das mais respeitadas incorporadoras de Alagoas. A MRV e Unimed também têm relevante histórico na cidade.

Franca Shopping

O Franca Shopping possui dois projetos assinados com a WV Incorporadora. O Projeto A contempla duas torres residenciais e o Projeto B contempla uma torre de uso corporativo e hoteleiro, com um centro de convenções integrado ao shopping no seu embasamento. Os projetos encontram-se, atualmente, sob aprovação da prefeitura local.

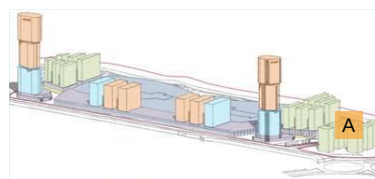


A WV Incorporadora é empresa fundada em Franca com histórico de desenvolvimento e construção no Sul do país. Tem no seu portfólio um dos principais edifícios comerciais de Franca e sucesso de vendas.

Passeio das Águas Shopping

O Passeio das Águas Shopping possui um projeto residencial assinado com a EBM e Cyrela Brazil Realty e que está sob aprovação da prefeitura local.

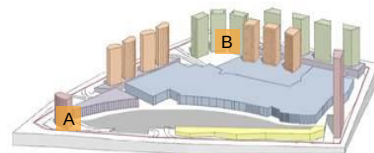
A EBM Desenvolvimento Imobiliário atua há mais de 40 anos na cidade de Goiânia e é uma das mais tradicionais e respeitadas do Centro-Oeste. A EBM se associou a Cyrela Brazil Realty para realizar o primeiro lançamento imobiliário do Shopping Passeio das Águas.



Uberlândia Shopping

No Uberlândia Shopping já foram assinados dois projetos imobiliários para o curto-prazo. O projeto A é um hotel em parceria com a construtora Santa Mônica e está em fase de construção. O projeto B, assinado com a Perplan, é residencial e está sob aprovação da prefeitura.

A Santa Mônica atua no mercado imobiliário de Uberlândia há 40 anos, com o foco em imóveis voltados para renda. A Perplan Urbanização e Empreendimentos foi fundada em 2000 em Ribeirão Preto, após a junção de duas empresas com mais de 30 anos de experiência e atua em Uberlândia desde 2015, com lançamentos residenciais de alto padrão com grande sucesso de vendas.



Terreno Barra da Tijuca

A Aliansce Sonae assinou dois contratos de venda de terreno na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. O Projeto A é residencial e foi assinado com o grupo MRV&Co. Em outubro de 2021, a Aliansce Sonae assinou contrato de locação built to suit com a loja Decathlon para ocupar o terreno do Projeto B. Já em fevereiro de 2022, foi assinada a promessa de compra e venda para esse mesmo terreno com a KPC.

No projeto A, a MRV fará um dos primeiros lançamentos no Rio de Janeiro da sua recém-criada marca para médio e alto padrão, a Sensia Incorporadora. Esta nova linha de residencial traz possibilidade de personalização de plantas e acabamentos, o que contribuiu para o grande sucesso de vendas em lançamentos no estado de São Paulo e no Nordeste.



PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO, REDESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO

Entre expansões e revitalizações, a Aliansce Sonae está desenvolvendo obras simultaneamente em 5 shoppings do portfólio.

Shopping da Bahia

Em 2021, foram iniciadas as obras do projeto de revitalização e redesenvolvimento do Shopping da Bahia, já tendo sido inaugurada nova portaria de acesso, em área originalmente ocupada por uma loja âncora. O espaço foi completamente remodelado e hoje também abriga 29 novas operações, ampliando a oferta de serviços e comodidades para nossos clientes e lojistas.



Parque D. Pedro

Foi dado início à revitalização do Parque D. Pedro Shopping, um grande projeto que envolve renovação completa de revestimentos internos e externos. Serão modernizados piso, forros, iluminação, portarias, fachadas e praça de alimentação, dando ênfase à luz natural mantendo toda o seu conceito de Parque de uma forma contemporânea, tornando o Shopping muito mais confortável aos usuários.



Franca Shopping

Também no estado de São Paulo, está em fase final de obras a revitalização do Franca Shopping. As grandes praças e amplos corredores que já eram referência na cidade, ficarão ainda mais agradáveis. O projeto em execução considera substituição de todo o piso, modernização do sistema de iluminação, instalação de revestimentos de forro, valorização do paisagismo das praças internas, reforma das portarias e melhoria do parque de estacionamento.



Shopping Leblon

Na cidade do Rio de Janeiro, foram iniciadas as obras do projeto de expansão do Shopping Leblon. O shopping passará a oferecer mais um nível de lojas, aumentando em 26 lojas a quantidade de operações atual. O acesso à essa nova área será realizado tanto pelas escadas rolantes do acesso principal do shopping, como por uma nova escada rolante integrada à praça principal de eventos do primeiro piso.



Carioca Shopping

Ainda na cidade do Rio de Janeiro, foram iniciadas obras para nova expansão e redesenvolvimento do Carioca Shopping, que proporcionarão mais conforto na área interna e uma nova experiência na chegada ao shopping. Os acessos serão revitalizados com áreas de convivência, praças e jardins. Além de 4 novas operações externas e de 2 âncoras, internamente serão construídas 29 novas lojas em área originalmente ocupada por loja âncora, completando o mix comercial do Shopping.



*As imagens dos projetos estão sujeitas a alterações.

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.

Projetos Sociais 2021

Ao longo de 2021, a Aliansce Sonae trabalhou fortemente nas iniciativas sociais, definindo critérios e mapeando junto os seus shoppings todos os projetos e os respectivos impactos na sociedade. Ao todo, a Companhia apoiou um total de 907 projetos. Foram mais 1,9 milhão de pessoas beneficiadas, tanto nos shoppings quanto em ações digitais e, principalmente, nas comunidades próximas aos empreendimentos, reforçando, assim, a RSC (responsabilidade social corporativa) da Aliansce Sonae de forma mais institucionalizada.

Solidariedade na Bahia

A Aliansce Sonae e o Shopping da Bahia doaram 40 toneladas em alimentos e 1,5 tonelada de produtos de higiene para mais de 10 mil pessoas, vítimas das chuvas no estado da Bahia. As doações foram realizadas através do projeto Queremos Doar para a Associação Cacaueira de Canoagem (ACC), gestora do Centro de Canoagem em Ubaitaba, coordenado pelo atleta olímpico Izaquias Queiroz, e foram direcionadas aos municípios Ubaitaba, Ubatã, Nilo Peçanha e Ibirataia.

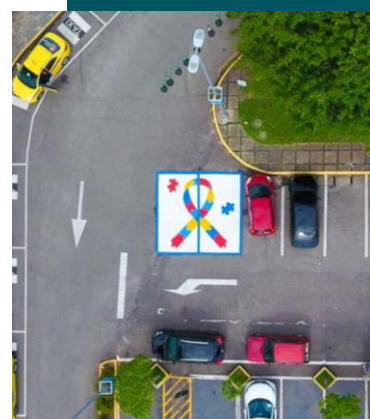
Leitura para Todos

O projeto Leitura para Todos é uma iniciativa de médio e longo prazo, desenvolvida para praticar a solidariedade e colaborar de forma consistente com a transformação social a partir da cultura e educação.

Em 2021, o projeto, proprietário da Aliansce Sonae, doou 200 mil livros para crianças em situação de vulnerabilidade social atendidas por 448 instituições em mais de 30 cidades por todo o Brasil. O projeto teve início em outubro, com a distribuição de 100 mil livros no Dia das Crianças, e teve a sua segunda etapa concluída no Natal, com a entrega de mais 100 mil livros.

Vagas de estacionamento TEA

Os shoppings da Aliansce Sonae inauguraram as vagas de estacionamento exclusivas para pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA). A marcação diferenciada nas vagas exclusivas com o sinal universal da consciência do Autismo visa promover a inclusão, o acolhimento e o bem-estar, facilitando o acesso aos shoppings.

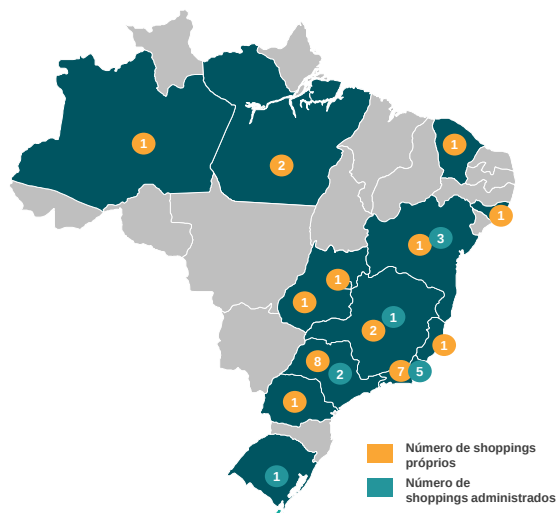


PORTFÓLIO ALIANSC SONAE

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 4T21, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 794,6 mil m² de ABL própria e 1.1440,0 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 4T21.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.402,8 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 4T21.



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	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	95,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.638	34.638	96,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.228	31.378	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	98,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	97,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.828	9.457	96,1%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.712	34.712	97,7%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	98,5%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	98,9%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,5%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.917	64.728	98,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.972	17.326	99,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	99,3%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	85,9%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	96,2%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	94,9%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	99,1%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.633	50.177	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.854	21.427	96,5%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	26.905	13.721	99,0%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	96,2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	95,1%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,3%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.426	53.426	94,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	11,5%	56.510	6.499	95,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		69,5%	1.143.979	794.630	96,5%	

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



Blvd. Londrina Shopping



Blvd. Shopping Bauru



Blvd. Shopping Belém



Blvd. Shopping Belo Horizonte



Blvd. Shopping Brasília



Blvd. Shopping Campos



Blvd. Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque D. Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Santana Parque Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrópole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping



Via Parque Shopping

SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Blvd. Shopping Feira de Santana



Blvd. 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

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.

APÊNDICE

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 30 Dez 2021	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 Metrôpole	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			7.00%	424,951	18.3%	
Bradesco	TR	7.15%	7.15%	132,366	5.7%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	7.40%	7.40%	89,941	3.9%	jun-27
Itaú	TR	6.60%	6.60%	74,358	3.2%	mai-30
Santander	TR	6.80%	6.80%	128,286	5.5%	jun-25
CDI			3.63%	1,556,862	67.0%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0.00%	3.28%	245,462	10.6%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0.00%	3.01%	305,786	13.2%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0.00%	2.95%	180,033	7.8%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0.00%	2.98%	-	0.0%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1.00%	4.01%	100,254	4.3%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1.25%	4.27%	38,965	1.7%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª série)	CDI	0.75%	3.76%	63,253	2.7%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª série)	CDI	0.80%	3.81%	91,094	3.9%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª série)	CDI	1.05%	4.06%	111,397	4.8%	jan-27
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1.23%	4.25%	420,618	18.1%	jul-28
IPCA			15.53%	259,346	11.2%	
Debenture III	IPCA	4.00%	14.07%	104,804	4.5%	jan-24
Debenture (2ª emissão. 2ª série)	IPCA	6.24%	16.52%	154,542	6.7%	jul-24
IGP-DI			43.98%	81,697	3.5%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7.95%	43.98%	81,697	3.5%	mai-25
TOTAL			7.0%	2,322,856	100%	

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 4T21	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T21
(valores em milhares de reais)			
Bancos	301.122	-	301.122
CCI/ CRI	158.984	-	158.984
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures	1.558.870	-	1.558.870
Dívida total	2.019.087	-	2.019.087
Caixa e aplicações financeiras	(1.341.768)	2.759	(1.339.009)
Disponibilidade total	(1.341.768)	2.759	(1.339.009)
Dívida Líquida	677.319	2.759	680.078

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 2021

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita bruta de aluguel e serviços	302.850	238.831	26,8%	991.920	842.741	17,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(18.027)	(14.040)	28,4%	(54.243)	(45.156)	20,1%
Receita líquida	284.823	224.791	26,7%	937.677	797.585	17,6%
Custo	(79.163)	(72.845)	8,7%	(300.792)	(269.549)	11,6%
Custo de aluguéis e serviços	(40.618)	(35.211)	15,4%	(147.482)	(118.695)	24,3%
Depreciação e Amortização	(38.545)	(37.633)	2,4%	(153.311)	(150.854)	1,6%
Lucro bruto	205.660	151.946	35,4%	636.884	528.036	20,6%
Receitas (despesas) operacionais	(14.836)	(126.205)	-88,2%	(146.826)	(207.802)	-29,3%
Despesas administrativas e gerais	(31.221)	(39.207)	-20,4%	(153.709)	(154.267)	-0,4%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.667)	(4.044)	15,4%	(16.727)	(13.841)	20,8%
Resultado da equivalência patrimonial	13.863	7.991	73,5%	44.849	27.260	64,5%
Despesa com depreciação e amortização	(6.951)	(7.028)	-1,1%	(24.741)	(19.187)	28,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	14.140	(83.916)	n/a	3.502	(47.766)	n/a
Resultado financeiro	(71.836)	5.694	n/a	(150.168)	(53.972)	178,2%
Lucro antes dos impostos	118.988	31.435	278,5%	339.891	266.263	27,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(21.673)	(10.976)	97,5%	(61.380)	(30.254)	102,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	34.960	(7.869)	n/a	39.894	(33.536)	n/a
Lucro líquido do período	132.275	12.590	950,6%	318.405	202.473	57,3%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	115.702	5.244	2106,5%	274.868	169.071	62,6%
Acionistas não controladores	16.573	7.346	125,6%	43.537	33.402	30,3%
Lucro líquido do período	132.275	12.590	950,6%	318.405	202.473	57,3%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T21	4T20	4T21/4T20 Δ%	2021	2020	2021/2020 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita bruta de aluguel e serviços	294.372	232.931	26,4%	966.328	812.876	18,9%
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.728)	(13.000)	28,7%	(50.553)	(42.196)	19,8%
Receita líquida	277.644	219.931	26,2%	915.776	770.680	18,8%
Custo	(74.165)	(80.770)	-8,2%	(329.478)	(308.642)	6,8%
Custo de aluguéis e serviços	(35.175)	(41.859)	-16,0%	(173.846)	(152.660)	13,9%
Depreciação e Amortização	(38.989)	(38.911)	0,2%	(155.632)	(155.982)	-0,2%
Lucro bruto	203.480	139.161	46,2%	586.297	462.038	26,9%
Receitas (despesas) operacionais	(26.538)	(118.765)	-77,7%	(141.584)	(172.043)	-17,7%
Despesas administrativas e gerais	(28.254)	(24.678)	14,5%	(99.512)	(90.322)	10,2%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.667)	(4.044)	15,4%	(16.727)	(13.841)	20,8%
Despesa com depreciação e amortização	(7.053)	(7.129)	-1,1%	(25.149)	(19.592)	28,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	13.436	(82.913)	n/a	(195)	(48.287)	-99,6%
Resultado financeiro	(72.543)	5.286	n/a	(152.566)	(55.622)	174,3%
Lucro antes dos impostos	104.399	25.682	306,5%	292.148	234.373	24,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(24.137)	(11.422)	111,3%	(66.961)	(30.977)	116,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	35.440	(9.016)	n/a	49.681	(34.325)	n/a
Lucro líquido do período	115.702	5.244	2106,5%	274.868	169.071	62,6%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
ATIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	14.862	13.113	3.726	435	18.587	13.548
Aplicações financeiras de curto prazo	1.231.459	1.371.587	(6.488)	5.551	1.224.971	1.377.138
Contas a receber	400.545	327.525	(15.903)	(9.804)	384.642	317.721
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	-	14	-	(14)	-	-
Impostos a recuperar	52.969	56.120	(2.192)	(961)	50.777	55.160
Despesas antecipadas	1.109	2.529	5	5	1.113	2.534
Outros créditos	35.865	41.473	(1.478)	(828)	34.387	40.645
Total	1.736.808	1.812.361	(22.331)	(5.615)	1.714.478	1.806.746
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	-	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	1.775.373	1.850.926	(22.331)	(5.615)	1.753.043	1.845.311
Não Circulante						
Impostos a recuperar	1.927	10.835	35	611	1.962	11.446
IRPJ e CSLL diferidos	54.723	66.177	(7.211)	(15.564)	47.512	50.613
Depósitos judiciais	33.567	31.925	64	76	33.631	32.001
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.889	8.047	(7.889)	(0)	-	8.047
Instrumentos financeiros derivativos	4.736	10.543	0	0	4.736	10.543
Despesas antecipadas	3.544	6.888	(0)	(0)	3.544	6.888
Aplicações financeiras de longo prazo	95.447	-	3	-	95.450	-
Outros créditos	25.863	25.561	16.760	5.738	42.623	31.299
Investimentos	420.541	463.195	(420.541)	(463.195)	-	-
Propriedades para investimento	8.321.206	8.063.390	(643.115)	(650.935)	7.678.091	7.412.455
Imobilizado	24.495	26.541	862	236	25.357	26.777
Intangível	345.401	323.548	55.990	96.082	401.391	419.630
Total Ativo Não Circulante	9.339.338	9.036.649	(1.005.041)	(1.026.950)	8.334.297	8.009.699
Total do Ativo	11.114.712	10.887.575	(1.027.372)	(1.032.565)	10.087.340	9.855.010
PASSIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	34.176	30.300	(2.516)	(3.377)	31.660	26.923
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	463.503	240.620	123	0	463.625	240.621
Impostos e contribuições a recolher	56.069	36.247	(750)	(381)	55.320	35.866
Receitas diferidas	5.413	1.672	28	35	5.440	1.707
Dividendos a pagar	70.162	44.475	(4.880)	(4.299)	65.282	40.176
Obrigações por compra de ativos	110	107	(0)	(0)	110	107
Contas a Pagar Leasing	9.440	8.995	1.359	1.254	10.799	10.249
Outras obrigações	88.609	61.310	1.700	(230)	90.309	61.080
Total Passivo Circulante	727.481	423.726	(4.937)	(6.998)	722.544	416.728
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	1.560.089	1.766.314	-	1	1.560.089	1.766.315
Impostos e contribuições a recolher	7.663	5.987	0	(0)	7.663	5.987
Receitas diferidas	9.183	14.743	414	590	9.597	15.333
IRPJ e CSLL diferidos	932.437	984.257	12.766	13.111	945.203	997.368
Contas a pagar leasing	33.547	40.931	26.975	28.365	60.522	69.296
Outras obrigações	21.940	21.017	1.209	5.871	23.149	26.888
Provisão para contingências	12.388	13.518	(744)	(1.273)	11.644	12.246
Total Passivo Não Circulante	2.577.246	2.846.768	40.621	46.664	2.617.867	2.893.432
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.722	4.156.476	-	-	4.156.722	4.156.476
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	882.328	875.808	-	-	882.328	875.808
Reserva legal	22.197	8.454	-	-	22.197	8.454
Ações em tesouraria	(19.123)	(24.696)	-	-	(19.123)	(24.696)
Reservas de lucros	296.459	120.463	-	-	296.459	120.463
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.063.057	1.072.232	(1.063.057)	(1.072.232)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.809.985	7.617.081	(1.063.057)	(1.072.232)	6.746.928	6.544.850
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	11.114.712	10.887.575	(1.027.372)	(1.032.565)	10.087.340	9.855.010

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	31/12/21	31/12/21	31/12/21
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	318.405	(43.536)	274.869
Ajustes ao lucro líquido correntes de:			
Aluguel linear	(39.720)	816	(38.904)
Depreciação e amortização	191.140	(10.358)	180.782
Ganho de equivalência patrimonial	(44.849)	44.849	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	52.121	5.776	57.897
(Reversão) Constituição de provisão para contingências, líquida	(201)	4.901	4.700
Atualização monetária sobre provisão para contingências	159	(1)	158
Remuneração com base em opção de ações	12.542	-	12.542
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	186.732	2.272	189.004
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	(14.223)	14.223	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	5.807	-	5.807
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(39.894)	(9.787)	(49.681)
	628.019	9.155	637.174
Redução (aumento) dos ativos	(70.553)	4.838	(65.715)
Contas a receber de clientes	(92.641)	5.517	(87.124)
Empréstimos aos condomínios	(1.418)	-	(1.418)
Outros	10.820	(1.515)	9.305
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(1.898)	269	(1.629)
Impostos a recuperar	14.584	567	15.151
Aumento (redução) dos passivos	123.061	(4.355)	118.706
Fornecedores	439	717	1.156
Impostos e contribuições a recolher	98.027	3.713	101.740
Outras obrigações	26.191	(8.379)	17.812
Receitas diferidas	(1.596)	(406)	(2.002)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(45.985)	(4.025)	(50.010)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(34.297)	(639)	(34.936)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	600.245	4.974	605.219
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(3.839)	2	(3.837)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(431.853)	(27.791)	(459.644)
Venda de propriedade para investimento	-	(577)	(577)
Redução (aumento) de investimentos	125.000	5.551	130.551
Aumento de capital em Controladas/Coligadas	(9.161)	9.161	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	54.059	623	54.682
Efeito aquisição de empresas e participações	(25.058)	25.058	-
Aumento de ativo intangível	(64.359)	(255)	(64.614)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	45.992	(45.992)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(309.219)	(34.220)	(343.439)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	246	-	246
Aumento de capital do Fil Parque Dom Pedro e de acionistas não controladores	8.192	(8.192)	-
Dividendos pagos	(59.999)	-	(59.999)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(50.136)	-	(50.136)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(62.652)	-	(62.652)
Pagamento de custo de estruturação - empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(297)	-	(297)
Emissão de debêntures	415.000	-	415.000
Pagamento juros de debêntures	(68.213)	-	(68.213)
Pré-pagamento de juros de debêntures	(36.975)	-	(36.975)
Pagamento principal de debêntures	(175.529)	-	(175.529)
Pré-pagamento de principal de debêntures	(125.000)	-	(125.000)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(11.297)	-	(11.297)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II e não controladores	(42.216)	42.216	-
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(3.659)	(2.836)	(6.495)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(8.844)	1.348	(7.496)
Pagamento recompra de debêntures	(67.898)	-	(67.898)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(289.277)	32.536	(256.741)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1.749	3.290	5.039
Saldo de caixa e equivalente no final do período	14.862	3.726	18.588
Saldo de caixa e equivalente no início do período	13.113	436	13.549
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	1.749	3.290	5.039

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	991.920	(25.591)	966.328
Impostos e contribuições e outras deduções	(54.243)	3.690	(50.553)
Receita líquida	937.677	(21.901)	915.776
Custo de aluguéis e serviços	(300.792)	(28.686)	(329.478)
Lucro bruto	636.884	(50.587)	586.297
(Despesas)/Receitas operacionais	(146.826)	5.242	(141.584)
Despesas administrativas e gerais	(153.709)	54.197	(99.512)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(16.727)	-	(16.727)
Resultado da equivalência patrimonial	44.849	(44.849)	-
Despesa com depreciação	(24.741)	(409)	(25.149)
Outras (despesas)/receitas operacionais	3.502	(3.697)	(195)
Resultado financeiro	(150.168)	(2.398)	(152.566)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	339.891	(47.743)	292.148
Imposto de renda e contribuição social	(21.485)	4.206	(17.280)
Lucro líquido do Período	318.405	(43.537)	274.868
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	274.868	(0)	274.868
Participações minoritárias	43.537	(43.537)	-
Lucro líquido do Período	318.405	(43.537)	274.868

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	318.405	(43.537)	274.868
(+) Depreciação / Amortização	190.585	(9.803)	180.782
(+) Resultado financeiro	150.168	2.398	152.566
(+) Imposto de renda e contribuição social	21.485	(4.206)	17.280
EBITDA	680.643	(55.148)	625.495
Margem EBITDA %	72,6%		68,3%
(+) Despesas não recorrentes	9.064	945	10.010
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	16.727	-	16.727
EBITDA Ajustado	706.435	(54.203)	652.232
Margem EBITDA Ajustado %	75,3%		71,2%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	318.405	(43.537)	274.868
(+) Depreciação e amortização	190.585	(9.803)	180.782
(=) FFO *	508.990	(53.340)	455.650
Margem FFO %	56,7%		52,0%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	9.064	945	10.010
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(39.719)	2.903	(36.816)
(+) Plano de Opção de Ações	16.727	-	16.727
(+)(-) Impostos não caixa	(39.894)	(9.787)	(49.681)
(+)(-) Efeito SWAP	5.807	-	5.807
(+)(-) Despesas financeiras eventuais	6.217	-	6.217
(=) FFO ajustado *	467.193	(59.279)	407.914
Margem AFFO %	52,0%		46,5%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2020			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	842.741	(29.865)	812.876
Impostos e contribuições e outras deduções	(45.156)	2.960	(42.196)
Receita líquida	797.585	(26.905)	770.680
Custo de aluguéis e serviços	(269.549)	(39.093)	(308.642)
Lucro bruto	528.036	(65.998)	462.038
(Despesas)/Receitas operacionais	(207.802)	35.759	(172.043)
Despesas administrativas e gerais	(154.267)	63.945	(90.322)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(13.841)	-	(13.841)
Resultado da equivalência patrimonial	27.260	(27.260)	-
Despesa com depreciação	(19.187)	(405)	(19.592)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(47.766)	(521)	(48.287)
Resultado financeiro	(53.972)	(1.651)	(55.622)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	266.263	(31.890)	234.373
Imposto de renda e contribuição social	(63.790)	(1.512)	(65.302)
Lucro líquido do Período	202.473	(33.402)	169.071
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	169.071	(0)	169.071
Acionistas não controladores	33.402	(33.402)	-
Lucro líquido do Período	202.473	(33.403)	169.071

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2020			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	202.473	(33.402)	169.071
(+) Depreciação / Amortização	185.470	(9.896)	175.574
(+) Resultado financeiro	53.972	1.651	55.622
(+) Imposto de renda e contribuição social	63.790	1.512	65.302
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
EBITDA	505.704	(40.135)	465.569
Margem EBITDA %	63,4%		60,4%
(+) Despesas não recorrentes	42.595	919	43.515
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	13.841	-	13.841
EBITDA Ajustado	562.141	(39.216)	522.925
Margem EBITDA Ajustado %	70,5%		67,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2020			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	202.473	(33.402)	169.071
(+) Depreciação e amortização	185.470	(9.896)	175.574
(=) FFO	387.943	(43.298)	344.645
Margem FFO %	48,6%		44,7%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	42.595	919	43.515
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(165.856)	16.448	(149.408)
(+) Plano de Opção de Ações	13.841	-	13.841
(+)/(-) Impostos não caixa	33.536	789	34.325
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.508)	-	(1.508)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(44.147)	-	(44.147)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
(=) FFO ajustado	266.405	(25.142)	241.264
Margem FFO %	42,2%		39,3%

* Indicadores não-contábeis