

# RELATÓRIO DE RESULTADOS

# 4T22



ALIANSCA  
SONAE



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

### PORTUGUÊS

(Com tradução simultânea para o inglês)

24 de março de 2023 - 6ª feira

14:00 (BRT) | 13:00 (US ET)

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

Tel. (BR): +55 (11) 4090-1621

Código: Aliansce Sonae



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Shopping Leblon

## CONTATOS RI

### Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

### Diego Canuto

Gerente de RI

### Marina Campos

Coordenadora de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

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

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

# ALIANSCESONAE

4T22

## EBTIDA SUPERA TOPO DE GUIDANCE EM 2022

Rio de Janeiro, 23 de março de 2023 – 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 2022 (4T22). A Companhia, ao final do 4T22, detinha participação em 23 shopping centers, totalizando 676,2 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 984,0 mil m<sup>2</sup> de ABL total. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 9 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 260,2 mil m<sup>2</sup>. A Companhia detinha aproximadamente 1.244,2 mil de m<sup>2</sup> de ABL Total sob gestão ao final do 4T22.

## DESTAQUES DO 4T22

## RECEITA SUPERA MARCA DE R\$1 BILHÃO NO ANO

Em 2022, a crescente receita de locação aliada ao resultado de estacionamento contribuíram para expansões da receita líquida de 25,6% e 19,1%, versus 2021 e 2019, respectivamente.

## COMERCIALIZAÇÃO ATIVA E OCUPAÇÃO RECORDE

A equipe comercial negociou ao longo de 2022, 627 novos contratos, sendo assertiva na estratégia de mix e pricing. A taxa de ocupação de 97,4%, ao final do 4T22, é a mais alta desde a criação da Aliansce Sonae, em 2019.

## MENOR PATAMAR HISTÓRICO DE DESCONTOS

A alta ocupação aliada à contínua qualificação de mix permitiu que a Companhia retirasse descontos ao longo de 2022. Assim, no 4T22, o nível de descontos sobre aluguéis retornou para patamares históricos, sendo 1,4 p.p. inferior ao registrado no 4T19.

## AVANÇO EM SINERGIAS ALIANSC E SONAE

Em 2022, foram capturados adicionais R\$26 milhões em sinergias derivadas da fusão Aliansce Sonae, somando um montante total de R\$56 milhões anuais.

## ATINGIMENTO DE GUIDANCE DE EBITDA

Impulsionado pela consistente performance operacional e beneficiado pela captura de sinergias da fusão Aliansce Sonae, em 2022, o EBITDA cresceu 31,6% e 17,5% vs. 2021 e 2019, respectivamente. No ano, o indicador somou R\$809,6 milhões, superando as projeções gerenciais.

## BEM-SUCEDIDA GESTÃO DE PASSIVOS

Em março de 2023, a Aliansce Sonae captou com sucesso um CRI de R\$612 milhões, apesar das condições adversas no mercado de crédito. Em 2022, a Companhia emitiu R\$1,5 bilhão em financiamentos, à taxas competitivas.

## ALIANSC E SONAE SELECIONADA PARA COMPOR ISE B3

A Companhia é a primeira e única representante do setor de shopping centers a integrar o Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3, em 2023.

## DESINVESTIMENTO COM VALUATION ATRATIVO

Desinvestimento com valuation atrativo. Em fevereiro de 2023, foi concluído o desinvestimento parcial de 10% de participação no Passeio das Águas Shopping. O cap-rate da venda é de 8,5%, baseado no NOI 2023 estimado para o ativo, representando uma avaliação para 100% do shopping de R\$450 milhões. O desinvestimento reforça a capacidade da Companhia em realizar transações que gerem valor para o acionista.

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 o ano de 2022 animados com a contínua melhora dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia. Ao longo dos últimos doze meses, a equipe Aliansce Sonae trabalhou incansavelmente, explorando todas as oportunidades de negócios, buscando oferecer a mais completa plataforma de serviços, entretenimento, experiências e compras da América Latina. Chegamos ao final de mais um ano, com a certeza de estarmos no caminho certo.

No quarto trimestre de 2022 e no ano, as vendas totais somaram R\$4,9 bilhões e R\$16,6 bilhões, respectivamente. Em 2022, o crescimento orgânico de vendas foi de 30% versus 2021 e 13%, comparado a 2019. Ao final do 4T22, o patamar de descontos sobre aluguéis caiu para o mais baixo nível desde a criação da Aliansce Sonae, com redução de 1,4 p.p. comparado ao 4T19. Consequentemente, a receita de locação expandiu 28% e 23%, em 2022 em relação a 2021 e 2019, respectivamente. A maior parte dos shoppings da Companhia apresentou crescimento de dois dígitos do indicador versus 2021, corroborando a qualidade superior do nosso portfólio. Em 2022, a receita líquida excedeu o marco de R\$1 bilhão, em função da performance positiva de aluguéis aliada ao resultado de estacionamento, que foi 46% superior ao de 2021 e também cresceu em relação a 2019.

A melhora do resultado operacional combinada à redução de custos e menores níveis de PDD contribuíram para que alcançássemos um NOI de R\$981,1 milhões no ano, expandindo 40% e 22% versus 2021 e 2019, respectivamente. O EBITDA, por sua vez, somou R\$809,6 milhões, superando as projeções gerenciais estimadas para 2022. O indicador também foi impulsionado pela captura de sinergias da fusão que originou a Aliansce Sonae.

Em 2019, quando a Aliansce Shopping Centers combinou seus negócios com a Sonae Sierra Brasil, foram estimados R\$80 milhões em sinergias anuais. Em 2021, a Companhia já havia identificado R\$30 milhões de sinergias de custos e despesas. A curva de sinergias de receitas, inicialmente impactada pela pandemia de Covid-19, acelerou consideravelmente ao longo de 2022. Com esse avanço, apresentamos uma atualização de R\$56 milhões de sinergias ao ano, sendo R\$22 milhões ligados às sinergias de receitas.

O time comercial da Companhia segue entregando excelentes resultados. No quarto trimestre de 2022, foram assinados 162 novos contratos, agregando ao total de 627 no ano – uma média de 2,5 contratos por dia. Com isso, encerramos o ano com taxa de ocupação recorde de 97,4%, a mais alta desde a criação da Aliansce Sonae. A parceria de longo prazo com os lojistas faz parte dos valores da companhia, e o constante investimento nesse relacionamento é essencial para que possamos continuar entregando experiências únicas para os consumidores.

Em relação à jornada ESG da Companhia, 2022 foi um ano de grandes conquistas. Entre os destaques mais recentes, passamos a fazer parte de dois importantes grupos: o índice de sustentabilidade empresarial, ISE B3, sendo a única representante do setor; e, o índice de igualdade de gênero da Bloomberg. Essas realizações reforçam ainda mais o nosso compromisso com o tema e o pilar estratégico da Companhia de ser referência em sustentabilidade.

Além de avançarmos nessas diversas frentes de negócios ao longo do ano, em novembro de 2022, tivemos a grande conquista para a combinação de negócios com a brMalls: a aprovação do CADE. Com muita satisfação, em 6 de janeiro de 2023, nós concretizamos a transação e passamos a operar como uma Companhia integrada.

O movimento conduzido é transformacional não apenas para a nossa Companhia, mas para toda a indústria de shopping centers no país. Estamos animados para alcançarmos, juntos, novos e mais altos patamares de performance no ano de 2023, trazendo valor para nossos acionistas, capturando sinergias, além de servir e encantar os consumidores, todos os dias.

### Time Aliansce Sonae



## PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

## RESULTADO 4T22

Principais Indicadores	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	2022	2021	2022/2021 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>						
<b>Desempenho Financeiro</b>						
Receita Líquida	292.679	277.644	5,4%	1.045.283	915.776	14,1%
NOI	262.229	242.136	8,3%	918.373	738.183	24,4%
Margem %	92,5%	91,3%	118 bps	90,6%	85,6%	506 bps
EBITDA Ajustado	205.980	227.174	-9,3%	750.809	652.232	15,1%
Margem %	70,4%	81,8%	-1.145 bps	71,8%	71,2%	61 bps
Lucro Líquido	(16.995)	115.702	n/a	155.875	274.868	-43,3%
Margem %	n/a	41,7%	n/a	14,9%	30,0%	-1.510 bps
FFO Ajustado (AFFO)	187.658	181.819	3,2%	535.455	407.914	31,3%
Margem %	57,0%	60,0%	-307 bps	48,5%	46,4%	209 bps
AFFO por ação	0,71	0,68	3,2%	2,01	1,53	31,3%
SSR (aluguel mesmas lojas) <sup>1</sup>	37,2%	17,0%	2.020 bps	33,4%	0,8%	3.257 bps
<b>Desempenho Operacional</b>						
Vendas Totais 100% (R\$ mil) <sup>2</sup>	4.887.906	4.505.185	8,5%	15.825.177	12.257.905	29,1%
Vendas totais @share (R\$ mil) <sup>2</sup>	3.472.682	3.181.784	9,1%	11.153.260	8.646.638	29,0%
Vendas/m <sup>2</sup> Proforma (R\$) <sup>3</sup>	2.006	1.838	9,1%	1.619	1.295	25,0%
SSS (vendas mesmas lojas)	8,4%	12,6%	-419 bps	23,6%	15,4%	822 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,5%	10,0%	47 bps	11,0%	11,3%	-23 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	-0,2%	-0,3%	02 bps	2,2%	4,3%	-214 bps
Taxa de Ocupação	97,4%	96,5%	90 bps	97,4%	96,5%	90 bps
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	984.007	1.143.979	-14,0%	984.007	1.143.979	-14,0%
ABL Própria Final	676.191	794.630	-14,9%	676.191	794.630	-14,9%

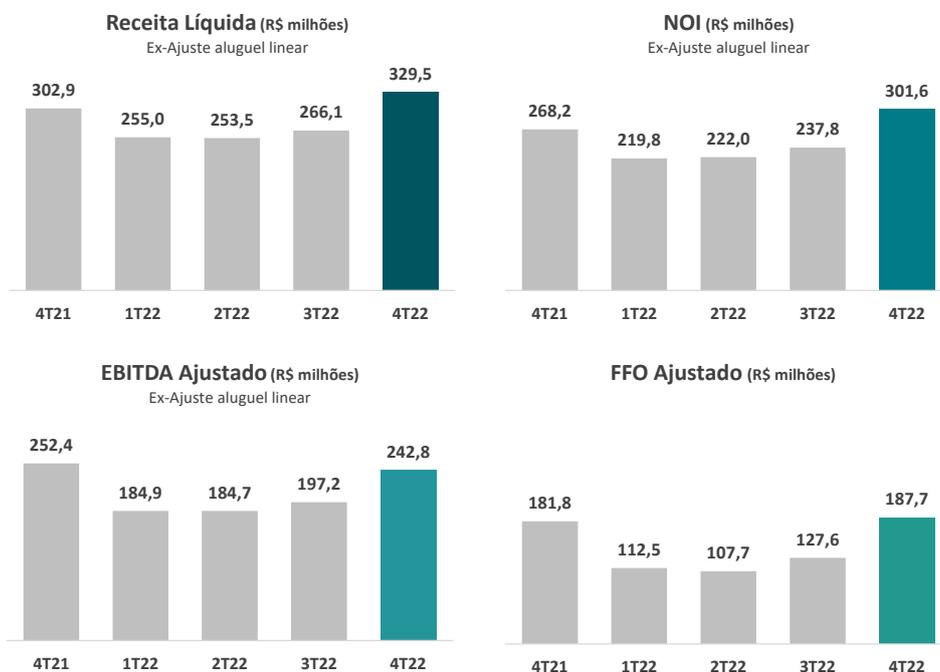
<sup>1</sup> vs. 2019<sup>2</sup> Exclui Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping, Boulevard Shopping Brasília e Uberlândia Shopping<sup>3</sup> Exclui Via Parque Shopping

## PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS

## RESULTADO 4T22

## Ex-Ajuste Aluguel Linear

Principais Indicadores	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	2022	2021	2022/2021 Δ%
<i>Informações gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear</b>						
Receita Líquida	329.493	302.897	8,8%	1.104.103	878.959	25,6%
NOI	301.554	268.176	12,4%	981.133	698.918	40,4%
Margem %	93,4%	92,1%	132 bps	91,2%	84,7%	654 bps
EBITDA Ajustado	242.794	252.427	-3,8%	809.629	615.416	31,6%
Margem %	73,7%	83,3%	-965 bps	73,3%	70,0%	331 bps
Lucro Líquido	19.819	140.955	-85,9%	214.695	238.052	-9,8%
Margem %	6,0%	46,5%	-4.052 bps	19,4%	27,1%	-764 bps
FFO Ajustado (AFFO)	187.658	181.819	3,2%	535.455	407.914	31,3%
Margem %	57,0%	60,0%	-307 bps	48,5%	46,4%	209 bps
AFFO por ação	0,71	0,68	3,2%	2,01	1,53	31,3%

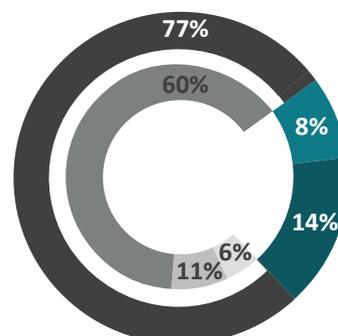
<sup>1</sup> vs. 2019<sup>2</sup> Exclui Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping, Boulevard Shopping Brasília e Uberlândia Shopping<sup>3</sup> Exclui Via Parque Shopping

## DESEMPENHO FINANCEIRO

## RECEITAS

No quarto trimestre de 2022, a Aliansce Sonae apresentou receita líquida de R\$329,5 milhões, crescendo 8,8% e 20,5% em relação ao 4T21 e 4T19, respectivamente. Em 2022, o indicador atingiu R\$1,1 bilhão, expansões de 25,6% e 19,1% em comparação a 2021 e 2019, respectivamente. Esse desempenho pode ser atribuído a consistente performance da receita de locação, ao longo do ano. Os aluguéis atingiram R\$903,4 milhões no ano de 2022, com aumentos de 28,3% e 23,4%, versus 2021 e 2019, respectivamente.

A receita de serviços totalizou R\$28,6 milhões no 4T22, apresentando expansões de 19,8% e 22,2% em relação aos mesmos períodos em 2021 e 2019, respectivamente. No quarto trimestre de 2022, o resultado de estacionamento foi de R\$48,4 milhões, 18,3% superior ao 4T21. Em 2022, o resultado de estacionamento somou R\$160,1 milhões, um crescimento de 46,3% versus 2021 – corroborando a captura de sinergias sobre o custo de estacionamento.



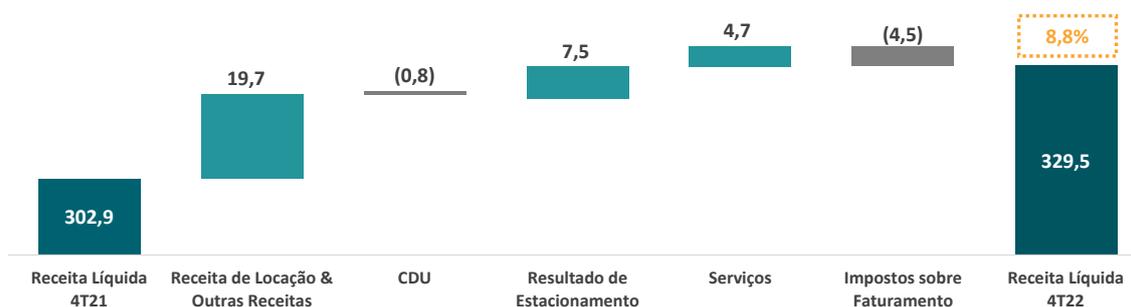
Receitas por Natureza	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T22/4T19 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação	271.220	246.648	10,0%	22,9%
CDU	1.673	2.482	-32,6%	-43,5%
Resultado de estacionamento	48.428	40.943	18,3%	12,3%
Outras receitas <sup>1</sup>	1.568	6.458	-75,7%	35,3%
Serviços	28.610	23.881	19,8%	22,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(39.326)	(26.040)	51,0%	n/a
Impostos sobre faturamento	(19.494)	(16.728)	16,5%	8,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>292.679</b>	<b>277.644</b>	<b>5,4%</b>	<b>9,2%</b>
<b>Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>329.493</b>	<b>302.897</b>	<b>8,8%</b>	<b>20,5%</b>

<sup>1</sup>Inclui Taxa de Transferência e Incorporações Imobiliárias

Receitas por Natureza	2022	2021	2022/2021 Δ%	2022/2019 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação	903.378	703.894	28,3%	23,4%
CDU	7.813	8.877	-12,0%	-27,6%
Resultado de estacionamento	160.054	109.404	46,3%	8,1%
Outras receitas <sup>1</sup>	4.664	17.355	-73,1%	9,7%
Serviços	99.085	87.532	13,2%	3,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(62.760)	39.266	n/a	n/a
Impostos sobre faturamento	(66.951)	(50.553)	32,4%	4,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.045.283</b>	<b>915.776</b>	<b>14,1%</b>	<b>12,2%</b>
<b>Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>1.104.103</b>	<b>878.959</b>	<b>25,6%</b>	<b>19,1%</b>

<sup>1</sup>Inclui Taxa de Transferência e Incorporações Imobiliárias

## Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)

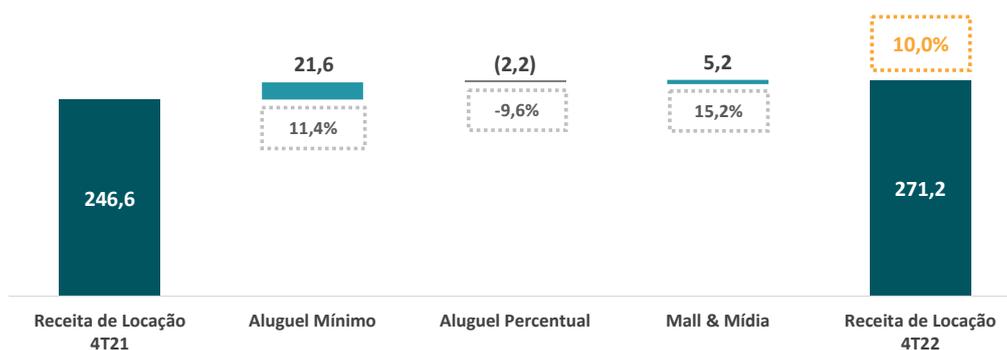


## RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação no 4T22 foi de R\$271,2 milhões, um crescimento de 22,9% comparado ao 4T19. Em 2022, a Aliansce Sonae conduziu o movimento de retirada de descontos de forma assertiva, com base no sistema de gestão de mix e pricing proprietário da Companhia, mantendo, no 4T22, a taxa de ocupação em 97,4% e o custo de ocupação em 10,5%, um patamar sustentável para os lojistas. No último trimestre de 2022, o nível de descontos sobre a receita de locação foi reduzido em 7,6 p.p. e 1,4 p.p. em relação ao 4T21 e 4T19, respectivamente.

No 4T22, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$211,3 milhões, avanços de 11,4% e 14,4% em relação ao 4T21 e 4T19, respectivamente. A receita de Mall e Mídia (M&M) atingiu R\$39,3 milhões no quarto trimestre de 2022, expansão de 28,8% versus o 4T19 – com destaque para a performance de Mall nesse período. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) líquido de descontos da Aliansce Sonae foi de 37,2%, comparado ao 4T19. No conceito proforma, que considera as participações atuais aplicadas à base histórica, o crescimento orgânico da receita de locação foi de 29,2% no 4T22 versus o 4T19.

## Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)



## NOI

No 4T22, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$301,6 milhões com margem de 93,4%, já após o efeito da provisão para devedores duvidosos (PDD). O indicador registrou crescimentos de 12,4% em relação ao 4T21 e de 22,6% em comparação ao 4T19. No ano, o NOI somou R\$981,1 milhões, expansões de 40,4% e 22,3% versus 2021 e 2019, respectivamente. Na visão proforma, o NOI atingiu um crescimento de 25,5% no 4T22 em relação ao 4T19.

Os custos operacionais foram de R\$14,4 milhões no 4T22, decréscimos de 21,5% e 21,2% em relação ao 4T21 e 4T19, respectivamente. No 4T22, a PDD foi impactada, em grande parte, por aumento pontual do risco sobre crédito de um lojista em recuperação judicial. Em 2022, a PDD foi de R\$31,1 milhões, 46,3% inferior ao nível em 2021.

NOI	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T22/4T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação <sup>1</sup>	271.220	246.648	10,0%	22,9%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(39.326)	(26.040)	51,0%	n/a
CDU	1.673	2.482	-32,6%	-43,5%
Outras receitas	1.568	1.180	32,8%	40,8%
Resultado de estacionamento	48.428	40.943	18,3%	12,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>283.563</b>	<b>265.213</b>	<b>6,9%</b>	<b>8,0%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(14.416)	(18.363)	-21,5%	-21,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(6.919)	(4.714)	46,8%	90,7%
<b>(=) NOI</b>	<b>262.229</b>	<b>242.136</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,0%</b>
<b>(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>301.554</b>	<b>268.176</b>	<b>12,4%</b>	<b>22,6%</b>
<b>(=) Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>93,4%</b>	<b>92,1%</b>	<b>132 bps</b>	<b>158 bps</b>

<sup>1</sup>Líquida de descontos

NOI	2022	2021	2022/2021 Δ%	2022/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação <sup>1</sup>	903.378	703.894	28,3%	23,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(62.760)	39.266	n/a	n/a
CDU	7.813	8.877	-12,0%	-27,6%
Outras receitas	4.664	3.421	36,3%	6,8%
Resultado de estacionamento	160.054	109.404	46,3%	8,1%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.013.149</b>	<b>864.863</b>	<b>17,1%</b>	<b>12,6%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(63.662)	(68.783)	-7,4%	-12,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(31.115)	(57.897)	-46,3%	56,0%
<b>(=) NOI</b>	<b>918.373</b>	<b>738.183</b>	<b>24,4%</b>	<b>13,8%</b>
<b>(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>981.133</b>	<b>698.918</b>	<b>40,4%</b>	<b>22,3%</b>
<b>(=) Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>91,2%</b>	<b>84,7%</b>	<b>654 bps</b>	<b>156 bps</b>

<sup>1</sup>Líquida de descontos

## EBITDA AJUSTADO

No 4T22, o EBITDA foi de R\$242,8 milhões, com margem de 73,7%. Em 2022, o indicador somou R\$809,6 milhões, crescendo 31,6% e 17,5% em relação a 2021 e 2019, respectivamente. No quarto trimestre de 2022, as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) foram impactadas por um aumento pontual em despesas com reestruturação do quadro de colaboradores, no mês de dezembro. Na visão proforma, o EBITDA ajustado atingiu um crescimento de 14,9% no 4T22 em relação ao 4T19.

No 4T22, a linha de “Outras despesas/receitas operacionais recorrentes” somou R\$8,6 milhões em despesas, que podem ser explicadas, principalmente, pelo resultado de investidas da Companhia.

EBITDA	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T22/4T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>301.554</b>	<b>268.176</b>	<b>12,4%</b>	<b>22,6%</b>
(-) Impostos sobre faturamento	(22.006)	(17.515)	25,6%	22,1%
(-) Receita líquida de serviços	15.783	11.783	33,9%	29,4%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(8.628)	18.237	n/a	n/a
(+) Despesas administrativas e gerais	(43.909)	(28.254)	55,4%	87,7%
<b>(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>242.794</b>	<b>252.427</b>	<b>-3,8%</b>	<b>12,6%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)</b>	<b>73,7%</b>	<b>83,3%</b>	<b>-965 bps</b>	<b>-520 bps</b>
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>981.133</b>	<b>698.918</b>	<b>40,4%</b>	<b>22,3%</b>
(-) Impostos sobre faturamento	(70.891)	(48.104)	47,4%	11,0%
(-) Receita líquida de serviços	45.983	40.365	13,9%	-8,9%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(13.996)	9.815	n/a	n/a
(+) Despesas administrativas e gerais	(132.599)	(85.578)	54,9%	37,3%
<b>(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>809.629</b>	<b>615.416</b>	<b>31,6%</b>	<b>17,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)</b>	<b>73,3%</b>	<b>70,0%</b>	<b>331 bps</b>	<b>-98 bps</b>

## RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

Em 2022, a linha de “Outras despesas/receitas operacionais” somou R\$148,6 milhões em despesas, dos quais R\$134,6 milhões correspondem à despesas/receitas operacionais não-recorrentes.

### Despesas relacionadas à fusão Aliansce Sonae e brMalls

Em 2022, em decorrência do processo de combinação de negócios com a Br Malls Participações (“brMalls”), a Companhia realizou despesas não-recorrentes no montante total de R\$113,1 milhões, englobando honorários de assessores financeiros e legais e consultorias de negócios para integração. Esse resultado contempla a parcela majoritária das despesas derivadas da fusão no ano exercício da sua aprovação junto ao CADE. Para a companhia combinada, no ano de 2023, ficam previstas despesas relacionadas aos projetos de integração em andamento e despesas de retenção e severance, conforme políticas e valores discriminados no “Protocolo e Justificação” aprovado em AGE de junho 2022.

Outras Receitas/(Depesas) Operacionais	4T22	2022
<i>Informações financeiras gerenciais</i>		
<i>(Valores em milhares de reais)</i>		
<b>Outras Receitas/(Depesas) Operacionais Recorrentes</b>	<b>(8.628)</b>	<b>(13.996)</b>
<b>Outras Receitas/(Depesas) Operacionais Não Recorrentes</b>	<b>(115.404)</b>	<b>(134.571)</b>
Despesas relacionadas à combinação de negócios	(89.635)	(113.071)
Efeito líquido da alienação de ativos	(22.201)	(10.937)
Outros resultados não recorrentes	(3.568)	(10.562)
<b>Outras Receitas/(Depesas) Operacionais</b>	<b>(124.032)</b>	<b>(148.567)</b>

## RESULTADO FINANCEIRO

No quarto trimestre de 2022, as receitas financeiras da Aliansce Sonae somaram R\$54,3 milhões, sendo a variação versus o 4T21 em função de um maior saldo médio de caixa aliado ao cenário econômico de maior taxa de juros.

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$102,0 milhões no 4T22. A variação comparada ao 4T21 pode ser explicada pelo maior saldo médio da dívida no período, em função das emissões de debêntures ocorridas em 2022.

No 4T22, 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	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T22/4T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>54.296</b>	<b>26.026</b>	<b>108,6%</b>	<b>n/a</b>
Receita Financeira	65.899	27.910	136,1%	n/a
PIS & Cofins sobre receita financeira	(11.603)	(1.884)	n/a	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(102.020)</b>	<b>(72.498)</b>	<b>40,7%</b>	<b>97,8%</b>
Despesas com Juros & Variação Monetária	(94.296)	(66.642)	41,5%	101,9%
Custo de Estruturação	(3.367)	(1.853)	81,7%	61,2%
Outras Despesas Financeiras	(4.358)	(4.003)	8,9%	56,5%
<b>SWAP (Valor Justo)</b>	<b>(10.030)</b>	<b>(23.135)</b>	<b>-56,6%</b>	<b>n/a</b>
<b>Resultado Financeiro Recorrente</b>	<b>(57.754)</b>	<b>(69.607)</b>	<b>-17,0%</b>	<b>47,4%</b>
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(2.812)	(2.936)	-4,2%	-68,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(60.566)</b>	<b>(72.543)</b>	<b>-16,5%</b>	<b>25,6%</b>
Resultado Financeiro	2022	2021	2022/2021 Δ%	2022/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>157.861</b>	<b>62.527</b>	<b>152,5%</b>	<b>175,6%</b>
Receita Financeira	177.253	68.349	n/a	n/a
PIS & Cofins sobre receita financeira	(19.392)	(5.822)	n/a	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(340.724)</b>	<b>(203.068)</b>	<b>67,8%</b>	<b>46,4%</b>
Despesas com Juros & Variação Monetária	(315.424)	(180.492)	74,8%	48,8%
Custo de Estruturação	(9.513)	(7.823)	21,6%	6,7%
Outras Despesas Financeiras	(15.787)	(14.753)	7,0%	33,3%
<b>SWAP (Valor Justo)</b>	<b>(25.227)</b>	<b>(5.807)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Resultado Financeiro Recorrente</b>	<b>(208.090)</b>	<b>(146.348)</b>	<b>42,2%</b>	<b>20,0%</b>
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(9.304)	(6.217)	49,6%	2,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(217.394)</b>	<b>(152.566)</b>	<b>42,5%</b>	<b>19,1%</b>

## FFO AJUSTADO (AFFO)

No 4T22, o AFFO atingiu R\$187,7 milhões, crescimentos de 3,2% e 18,7% versus o 4T21 e 4T19, respectivamente. No ano de 2022, o AFFO alcançou R\$535,5 milhões, aumentos de 31,3% e 17,9% em comparação a 2021 e 2019, respectivamente. Na visão proforma, o AFFO atingiu um crescimento de 22,2% no 4T22 em relação ao 4T19.

Funds from Operations - FFO	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T22/4T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>205.980</b>	<b>227.174</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-2,1%</b>
(+) Receitas financeiras	54.296	26.026	108,6%	n/a
(-) Despesas financeiras	(102.020)	(72.498)	40,7%	97,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.412)	(24.137)	-69,3%	-56,1%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 <sup>2</sup>	36.814	25.253	45,8%	n/a
<b>(=) FFO Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>187.658</b>	<b>181.819</b>	<b>3,2%</b>	<b>18,7%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>57,0%</b>	<b>60,0%</b>	<b>-307 bps</b>	<b>-88 bps</b>

<sup>1</sup> Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

<sup>2</sup> Líquido de impostos

Funds from Operations - FFO	2022	2021	2022/2021 Δ%	2022/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>				
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>750.809</b>	<b>652.232</b>	<b>15,1%</b>	<b>8,3%</b>
(+) Receitas financeiras	157.861	62.527	n/a	n/a
(-) Despesas financeiras	(340.724)	(203.068)	67,8%	46,4%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(91.311)	(66.961)	36,4%	53,4%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 <sup>2</sup>	58.819	(36.816)	n/a	n/a
<b>(=) FFO Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>535.455</b>	<b>407.914</b>	<b>31,3%</b>	<b>17,9%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>48,5%</b>	<b>46,4%</b>	<b>209 bps</b>	<b>-47 bps</b>

<sup>1</sup> Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

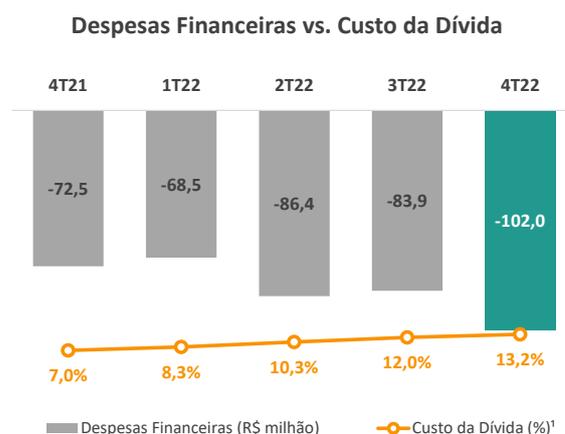
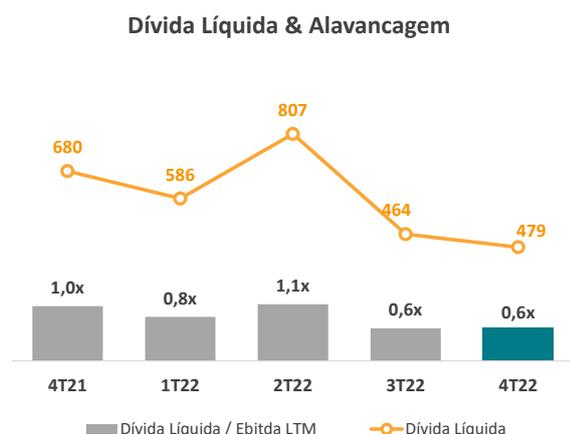
<sup>2</sup> Líquido de impostos

## ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 13,2% no 4T22, em comparação a 7,0% no 4T21. O aumento pode ser explicado, principalmente, pela elevação da taxa de juros, Selic. No quarto trimestre de 2022, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 0,6x, se mantendo como o menor nível de alavancagem do setor.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	60.219	205.092	265.311
CCI/CRI	32.721	100.499	133.221
Obrigação para compra de ativos	111	-	111
Debêntures	574.836	2.148.263	2.723.099
<b>Dívida Total</b>	<b>667.887</b>	<b>2.453.854</b>	<b>3.121.741</b>
Caixa e aplicações financeiras	(2.539.228)	(103.161)	(2.642.389)
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>(2.539.228)</b>	<b>(103.161)</b>	<b>(2.642.389)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(1.871.341)</b>	<b>2.350.693</b>	<b>479.352</b>

<sup>1</sup> Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria



<sup>1</sup> 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

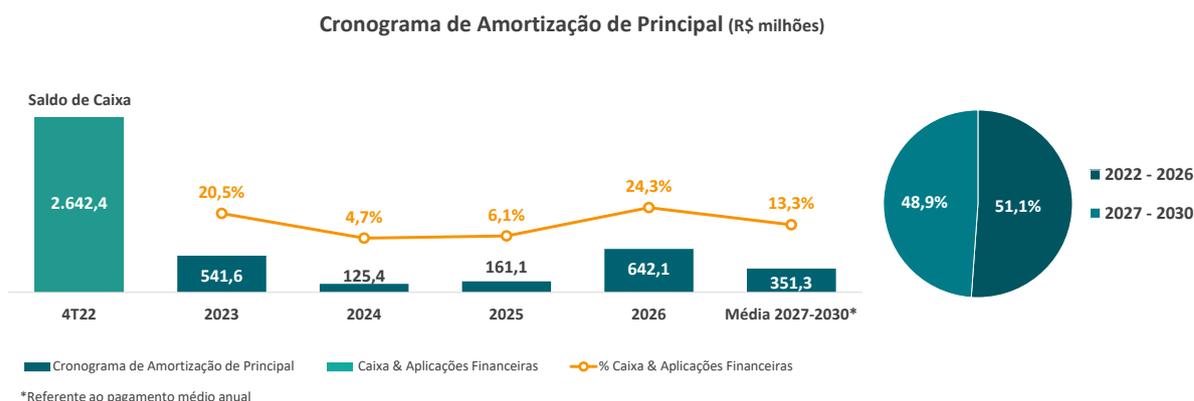
No quarto trimestre de 2022, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$107,2 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões e (iii) desenvolvimento de projetos da Alsotech para soluções digitais.

## FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$946,1 milhões no acumulado dos doze meses de 2022. No período, a variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte, pelas captações de recursos, Capex e outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo. O saldo final de caixa no 4T22, contempla o montante de R\$600,5 milhões, referentes às ações da BR Malls Participações S.A. marcadas a mercado, em 31 de dezembro de 2022.



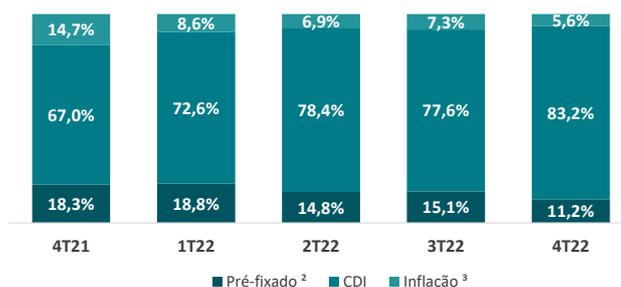
Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer frente aos vencimentos dos próximos anos.



A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 83,2% em dezembro de 2022.

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

### Perfil de Indexadores (%)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

<sup>2</sup> Índices pré-fixadas incluem TR; <sup>3</sup> Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

# DESEMPENHO OPERACIONAL

## DESEMPENHO DE VENDAS

No quarto trimestre de 2022, o desempenho de vendas permaneceu positivo, apesar de impactado por menor fluxo de visitantes no período, em função da Copa do Mundo de Futebol. O volume de vendas acelerou na última quinzena de dezembro, e mais uma vez ultrapassou o patamar do mesmo período de 2019. No 4T22, a Companhia alcançou R\$5,0 bilhões em vendas totais. Na visão proforma, o indicador cresceu 11,9%, e 12,3% versus 4T21 e 4T19, respectivamente.

Shoppings de diversas regiões apresentaram expansões de dois dígitos no período, ressaltando a força do portfólio Aliansce Sonae em escala nacional. Os destaques, com crescimento de vendas 4T22 vs. 4T19, foram: Parque Shopping Maceió (+36,3%); Shopping Leblon (+33,8%); Manauara Shopping (+28,0%); Parque Shopping Belém (+27,1%) e Boulevard Shopping Belo Horizonte (+25,0%).

No 4T22, as vendas/m<sup>2</sup> proforma<sup>2</sup> foram de R\$2.006/m<sup>2</sup>, um crescimento de 11,4% em relação ao 4T19. Ao realizar análise adicional, excluindo o Passeio das Águas Shopping, que se encontra em maturação, esse indicador alcança R\$2.097/m<sup>2</sup>.

## ABERTURA DE VENDAS POR SHOPPING

Vendas totais	4T22	4T21	4T22/4T21 Δ%	4T19	4T22/4T19 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Bangu Shopping	231.706	219.489	5,6%	251.562	-7,9%
Boulevard Shopping Bauru	99.858	89.074	12,1%	88.985	12,2%
Boulevard Shopping Belém	341.495	309.739	10,3%	284.085	20,2%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	264.725	224.893	17,7%	211.782	25,0%
Boulevard Shopping Campos	110.273	100.922	9,3%	102.394	7,7%
Carioca Shopping	179.014	160.483	11,5%	178.094	0,5%
Caxias Shopping	115.841	109.614	5,7%	115.833	0,0%
Franca Shopping	91.445	82.655	10,6%	89.143	2,6%
Manauara Shopping	404.321	369.973	9,3%	315.927	28,0%
Parque D. Pedro Shopping	569.069	513.757	10,8%	516.866	10,1%
Parque Shopping Belém	139.969	123.826	13,0%	110.159	27,1%
Parque Shopping Maceió	195.366	177.832	9,9%	143.288	36,3%
Passeio das Águas Shopping	200.396	173.579	15,4%	169.094	18,5%
Plaza Sul Shopping	156.501	139.478	12,2%	152.477	2,6%
Santana Parque Shopping	105.249	99.495	5,8%	108.287	-2,8%
Shopping Campo Limpo	150.896	132.868	13,6%	127.993	17,9%
Shopping da Bahia	398.840	326.636	22,1%	366.075	9,0%
Shopping Grande Rio	155.761	152.560	2,1%	159.750	-2,5%
Shopping Leblon	383.830	324.420	18,3%	286.867	33,8%
Shopping Metrópole	134.728	118.746	13,5%	130.073	3,6%
Shopping Parangaba	187.307	166.492	12,5%	165.097	13,5%
Shopping Taboão	213.301	194.729	9,5%	198.049	7,7%
<b>Total por shopping<sup>1</sup></b>	<b>4.829.891</b>	<b>4.311.258</b>	<b>12,0%</b>	<b>4.271.880</b>	<b>13,1%</b>
Shoppings Vendidos e Pipeline de Desinvestimentos <sup>1 2</sup>	165.284	514.895	-67,9%	698.041	-76,3%
<b>Vendas totais @100%</b>	<b>4.995.175</b>	<b>4.826.152</b>	<b>3,5%</b>	<b>4.969.921</b>	<b>0,5%</b>

<sup>1</sup>Vendas Totais por Shopping base @100%

<sup>2</sup>Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Londrina Shopping, Boulevard Shopping Vila Velha e Uberlândia Shopping

## TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

No 4T22, um total de 162 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Aliansce Sonae, representando uma área de 16,7 mil m<sup>2</sup> de ABL. Incluindo os shoppings de terceiros administrados pela Companhia, foram comercializados um total de 203 novas operações, equivalentes à 20,1 mil m<sup>2</sup> de ABL.

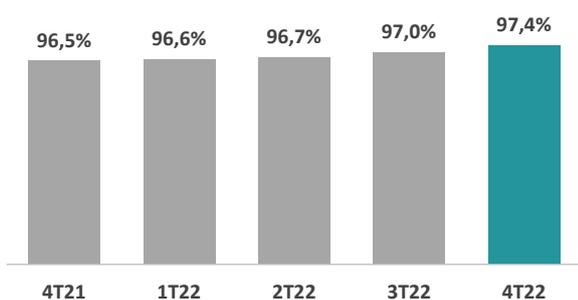
Entre os destaques de contratos recém-assinados estão a Sephora, no Boulevard Shopping Maceió; Leitura e Bayard, no Plaza Sul Shopping; e a Richards, no Shopping da Bahia.

Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: 9 lojas do Grupo Soma, sendo 3 lojas da FARM, 4 da Reserva, 1 da Reversa e 1 da Hering, no Boulevard Shopping Bauru, Franca Shopping, Parque D. Pedro Shopping, Shopping Leblon e Carioca Shopping. Adicionalmente, foram inauguradas também as lojas da Dengo Chocolates, no Shopping da Bahia; e o restaurante Kitchin, no Shopping Leblon.

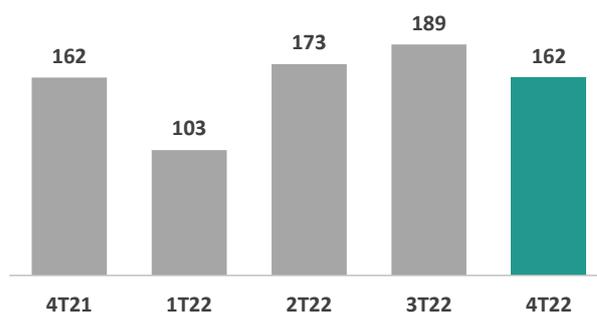


A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 97,4% no 4T22, sendo a mais alta desde a constituição da Aliansce Sonae, no 4T19. O Passeio das Águas Shopping segue como destaque, registrando crescimento de 7,3 p.p. em sua taxa de ocupação no 4T22 vs. 4T21.

Taxa de Ocupação

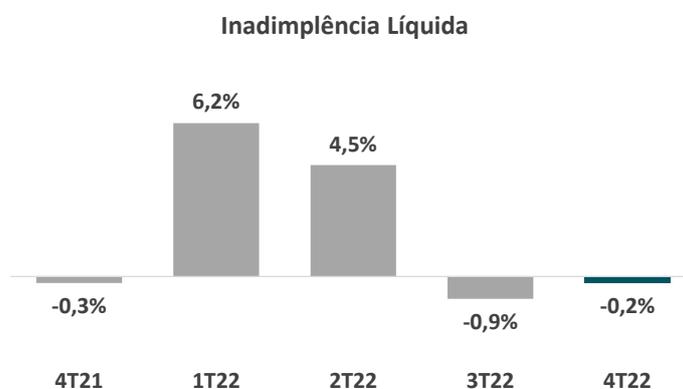


Contratos Comercializados



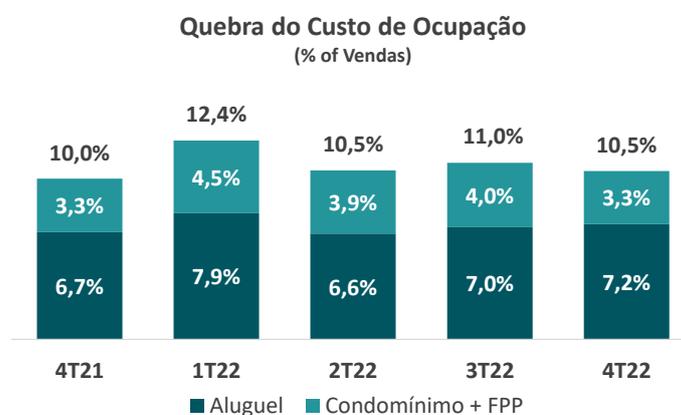
## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 4T22, a taxa de inadimplência líquida foi de -0,2%, em linha com a registrada no 4T21. Ao longo do trimestre, a Companhia registrou forte recuperação de títulos em atraso. Em 2022, a taxa de inadimplência líquida foi 2,2%, uma redução de 2,1 p.p. em comparação ao ano de 2021.



## CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação<sup>1</sup> atingiu 10,5% no 4T22. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 3,3%, enquanto as despesas de aluguel representaram 7,2% do custo total de ocupação. O indicador foi 0,5 p.p. superior ao registrado no 4T21, refletindo a captura do crescimento da receita de locação.



<sup>1</sup>Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

## CAPTURA DE SINERGIAS ALIANSCCE SONAE

Em agosto de 2019, foi concretizada a combinação de negócios entre Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil, que deu origem à Aliansce Sonae. Na ocasião, foram estimadas sinergias de R\$80 milhões anuais, com horizonte temporal de captura previsto até o final do ano de 2024. A pandemia teve impacto relevante sobre a velocidade da curva das sinergias, principalmente, aquelas relacionadas às receitas. Porém, a Companhia explorou intensivamente as oportunidades de custos e despesas, alcançando bons resultados nesse sentido. Durante o ano de 2022, a captura de receitas foi acelerada e apresentou resultados relevantes, que serão abordados a seguir:

### R\$56 MILHÕES / ANO em sinergias capturadas

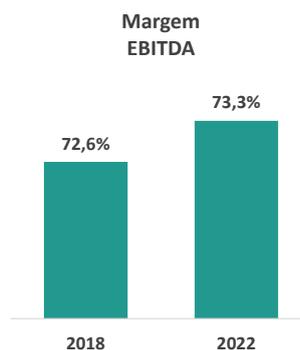
**R\$34 milhões anuais em custos e despesas.** As principais reduções obtidas foram em despesas gerais e administrativas, de pessoal e não pessoal, e em custos de estacionamento.

**R\$22 milhões anuais em receitas.** As sinergias derivaram, principalmente, do avanço nos modelos de mix e pricing e reduções em vacância. A receita de Mall & Mídia e o resultado de estacionamento também contribuíram para a ascensão.

As sinergias capturadas até o 4T22 contribuíram para um importante crescimento de 70 bps em margem EBITDA, quando comparada ao ano que antecedeu a combinação de negócios.

A captura de sinergias sobre custos condominiais também possui um importante papel, impactando indiretamente o resultado da Companhia. A redução do custo condominial viabiliza que o aluguel tenha maior peso na composição do custo de ocupação dos lojistas. Foram capturados R\$34 milhões anuais em sinergias de custos condominiais, derivadas, principalmente, da renegociação de contratos com fornecedores, e reestruturações de gestão dos condomínios.

Em 2022, a participação do aluguel no custo de ocupação da Companhia foi 400 bps maior do que no período anterior ao da combinação de negócios, corroborando os benefícios da redução do custo condominial, porém mantendo o custo de ocupação em patamar sustentável.

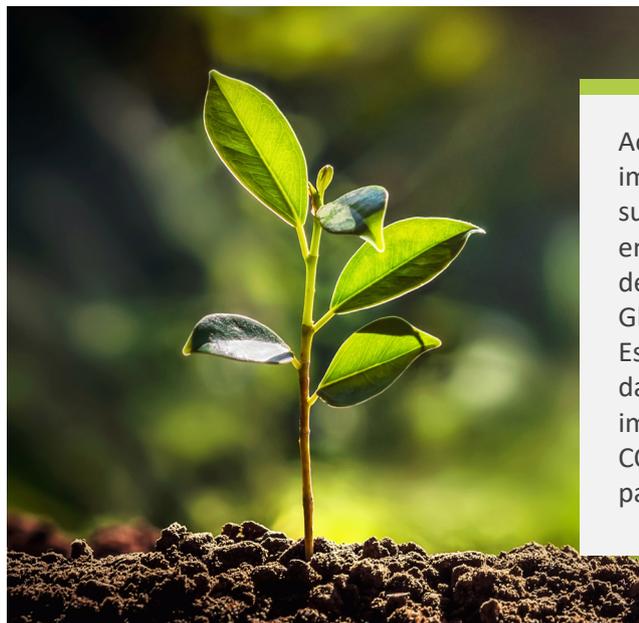


### R\$34 MILHÕES / ANO em sinergias de custos condominiais

### R\$47 MILHÕES / ANO em sinergias financeiras

Adicionalmente às sinergias operacionais anunciadas, a combinação de negócios entre Aliansce e Sonae viabilizou diversas ações de gestão de passivos, como as renegociações de dívidas e pré-pagamentos realizados entre o 4T19 e 1T20, que geraram uma economia em despesas financeiras de R\$47 milhões / ano.

# SUSTENTABILIDADE



Ao longo de 2022, a Aliansce Sonae concretizou importantes avanços em sua jornada de sustentabilidade. A Companhia ratificou seu engajamento com o tema ao assumir uma série de compromissos públicos, com a adesão ao Pacto Global da ONU e a divulgação de seu Planejamento Estratégico de ESG de Longo Prazo. Os executivos da Aliansce Sonae também participaram do mais importante evento sobre mudanças climáticas, a COP27, debatendo sobre a atuação do setor privado para um mundo mais sustentável.

No 4T22, a Companhia recebeu o “Selo Ouro” do Programa Brasileiro GHG Protocol. O Selo Ouro do PBGHG certifica o inventário corporativo de gases de efeitos estufa (GEE) pelo alcance do mais alto nível de qualificação, e é concedido após demonstração do atendimento de todos os critérios de transparência na publicação de dados de emissões.

Entre os destaques mais recentes, a Aliansce Sonae foi selecionada para compor a 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial, ISE B3, em vigor a partir de 2 de janeiro de 2023. A Companhia é a primeira e única representante do setor de shoppings centers a integrar o índice. Além de ser uma forte referência em opções de investimento socialmente responsáveis no Brasil, o ISE B3 destaca-se pelo desempenho histórico acima dos índices apresentados pela B3 e como indutor de boas práticas empresariais.

Adicionalmente, em 2023, a Companhia passou a fazer parte do Bloomberg Gender Equality Index, GEI. O índice acompanha e destaca a performance de companhias públicas comprometidas em disseminar esforços em prol da igualdade de gênero, através do desenvolvimento de políticas, representação e transparência.

Os reconhecimentos conquistados são reflexo da atuação da Aliansce Sonae, que é consciente de sua responsabilidade e se dedica às boas práticas ambientais, sociais e de governança.



## COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS ALIANSCÉ SONAE + BRMALLS

No dia 6 de janeiro de 2023, foi consumada a combinação de negócios entre a Aliansce Sonae Shopping Centers e a Br Malls Participações, criando a Aliansce Sonae + brMalls – a plataforma mais completa de experiências, entretenimento, serviços, lifestyle, e compras da América Latina. A união consolidou um portfólio diversificado, com 62 shoppings administrados, distribuídos em 2,5 milhões de m<sup>2</sup> de ABL, presentes nas cinco regiões do Brasil.

Os shoppings da Companhia combinada atuam como hubs de soluções, destinos de convivência, oferecendo experiências físicas e espaços de oportunidades para empreendedores, recebendo cerca de 60 milhões de visitas por mês. Atualmente, a Aliansce Sonae + brMalls é uma das mais relevantes parceiras do varejo brasileiro, ofertando um mix qualificado de mais de 11 mil lojas para atender à diferentes públicos.

A companhia combinada já nasceu com fortes indicadores financeiros e operacionais. Para o ano de 2022, a Aliansce Sonae + brMalls apresentou receita líquida de R\$2,5 bilhões, NOI de R\$2,2 bilhões, EBITDA de R\$1,8 bilhão e AFFO de R\$1,1 bilhão. Ratificando a qualidade do portfólio, a companhia apresenta um patamar de vendas de R\$40 bilhões<sup>2</sup> ao ano, com dez shoppings próprios vendendo acima de R\$1 bilhão, em 2022. Adicionalmente, vinte e seis shoppings registraram vendas acima de R\$500<sup>2</sup> milhões no ano – um volume significativo e ainda com potencial de crescimento.

Em 2023, os indicadores operacionais seguem em curva ascendente. Para o acumulado dos meses de janeiro e fevereiro, as vendas totais da Companhia apresentaram crescimento de 18,8% e o indicador Vendas Mesmas Lojas (“SSS”) foi de 15,7%, ambos em comparação ao mesmo período em 2022.

### INDICADORES FINANCEIROS 2022

**R\$2,5 bilhões**  
RECEITA LÍQUIDA

**R\$2,2 bilhões**  
NOI

**R\$1,8 bilhões**  
EBITDA AJUSTADO

**R\$1,1 bilhões**  
AFFO

<sup>1</sup>Observação: Os valores reportados nesta seção são gerenciais, no conceito proforma – participações atuais aplicadas à base histórica – e com critérios harmonizados.  
<sup>2</sup>@100%

## PORTFÓLIO ALIANSCA SONAE

A Aliansce Sonae participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 4T22, a Companhia possuía participação em 23 shoppings em operação totalizando 676,2 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 984,0 mil m<sup>2</sup> de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização para 9 shoppings centers de terceiros que possuíam 260,2 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 4T22.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.244,2 mil de m<sup>2</sup> de ABL Total sob gestão ao final do 4T22.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	98,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.501	34.501	95,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.205	31.360	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.167	99,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	98,1%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	33.741	33.741	96,7%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.191	18.324	99,3%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.677	14.362	98,4%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,6%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,3%	126.500	64.920	98,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.937	17.308	98,2%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.932	19.966	98,2%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	74.626	74.626	93,2%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	94,8%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	94,3%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.638	4.528	98,5%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	70.633	50.495	98,0%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.037	21.518	97,0%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	27.972	14.266	97,9%	A / C / CSC
Shopping Metr�pole	SP	100,0%	28.858	28.858	98,0%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	95,8%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.138	34.167	99,4%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	9,3%	56.509	5.245	93,8%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
<b>Total do Portfólio</b>		<b>68,7%</b>	<b>984.007</b>	<b>676.191</b>	<b>97,4%</b>	

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

## SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



Boulevard Shopping Bauru



Boulevard Shopping Belém



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Boulevard Shopping Campos



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 Metrôpole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Via Parque Shopping

## SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Boulevard Shopping Feira de Santana



Boulevard Shopping Vitória da Conquista



Cariri Shopping



Montes Claros Shopping



Passeio Shopping



Recreio Shopping



Shopping Eldorado



Shopping Praça Nova Santa Maria



Shopping Praça Nova Araçatuba

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

CAPTURA DE SINERGIAS

SUSTENTABILIDADE

COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

ANEXOS

## GLOSSÁRIO



Parque Shopping Belém

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>:** O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

## ANEXOS

## CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 31 dez 2022	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	80,0%	100,0%	80,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Campos	75,0%	75,0%	75,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Franca Shopping	76,9%	76,9%	76,9%
Manauara Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Parque D. Pedro Shopping	51,3%	89,5%	51,3%
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	71,5%	71,5%	71,5%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	51,0%	51,0%	51,0%
Shopping MetrÓpole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	92,0%	92,0%
Via Parque Shopping	9,3%	Equivalência patrimonial	9,3%

## 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
<b>TR</b>			<b>10,3%</b>	<b>350.456</b>	<b>11,2%</b>	
Bradesco	TR	7,2%	8,9%	109.396	3,5%	Aug-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,1%	78.498	2,5%	Jun-27
Itaú	TR	9,9%	11,7%	72.017	2,3%	May-30
Santander	TR	6,8%	8,5%	90.545	2,9%	Jun-25
<b>CDI</b>			<b>13,7%</b>	<b>2.594.572</b>	<b>83,2%</b>	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,0%	13,6%	127.509	4,1%	Sep-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,0%	12,5%	309.374	9,9%	Apr-23
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	13,5%	100.579	3,2%	Jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	13,8%	25.871	0,8%	Oct-24
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	13,7%	463.682	14,9%	Jul-28
Debenture (6ª emissão. 1ª serie)	CDI	1,4%	13,9%	1.045.899	33,5%	Aug-27
Debenture (5ª emissão. 1ª serie)	CDI	1,4%	14,0%	244.559	7,8%	Mar-24
Debenture (5ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,6%	14,1%	277.099	8,9%	Mar-25
<b>IPCA</b>			<b>10,1%</b>	<b>115.588</b>	<b>3,7%</b>	
Debenture III	IPCA	4,0%	10,1%	115.588	3,7%	Jan-24
<b>IGP-DI</b>			<b>14,0%</b>	<b>59.524</b>	<b>1,9%</b>	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	14,0%	59.524	1,9%	May-25
<b>TOTAL</b>			<b>13,2%</b>	<b>3.120.141</b>	<b>100,0%</b>	

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

Composição da Dívida   Consolidado	Contábil 4T22	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T22
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	265.311	-	265.311
CCI/ CRI	133.221	-	133.221
Obrigação para compra de ativos	111	-	111
Debêntures	2.723.099	-	2.723.099
<b>Dívida total</b>	<b>3.121.741</b>	<b>-</b>	<b>3.121.741</b>
Caixa e aplicações financeiras	(2.664.993)	22.604	(2.642.389)
<b>Disponibilidade total</b>	<b>(2.664.993)</b>	<b>22.604</b>	<b>(2.642.389)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>456.748</b>	<b>22.604</b>	<b>479.352</b>

## DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2022

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2022	2021	2022/2021 Δ%
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>1.184.471</b>	<b>991.920</b>	<b>19,4%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(73.150)	(54.243)	34,9%
<b>Receita líquida</b>	<b>1.111.321</b>	<b>937.677</b>	<b>18,5%</b>
<b>Custo</b>	<b>(309.999)</b>	<b>(300.792)</b>	<b>3,1%</b>
Custo de alugueis e serviços	(142.881)	(147.482)	-3,1%
Depreciação e Amortização	(167.118)	(153.311)	9,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>801.322</b>	<b>636.884</b>	<b>25,8%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(331.760)</b>	<b>(146.826)</b>	<b>126,0%</b>
Despesas administrativas e gerais	(170.235)	(153.709)	10,8%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(16.005)	(16.727)	-4,3%
Resultado da equivalência patrimonial	55.307	44.849	23,3%
Despesa com depreciação e amortização	(34.992)	(24.741)	41,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(165.836)	3.502	n/a
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(214.344)</b>	<b>(150.168)</b>	<b>42,7%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>255.218</b>	<b>339.891</b>	<b>-24,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(89.661)	(61.380)	46,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	56.587	39.894	41,8%
<b>Lucro líquido do Exercício</b>	<b>222.144</b>	<b>318.405</b>	<b>-30,2%</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	155.875	274.868	-43,3%
Acionistas não controladores	66.269	43.537	52,2%
<b>Lucro líquido do Exercício</b>	<b>222.144</b>	<b>318.405</b>	<b>-30,2%</b>

## DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2022

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2022	2021	2022/2021 Δ%
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>1.112.234</b>	<b>966.328</b>	<b>15,1%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(66.951)	(50.553)	32,4%
<b>Receita líquida</b>	<b>1.045.283</b>	<b>915.776</b>	<b>14,1%</b>
<b>Custo</b>	<b>(301.761)</b>	<b>(329.478)</b>	<b>-8,4%</b>
Custo de alugueis e serviços	(147.878)	(173.846)	-14,9%
Depreciação e Amortização	(153.882)	(155.632)	-1,1%
<b>Lucro bruto</b>	<b>743.523</b>	<b>586.297</b>	<b>26,8%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(332.657)</b>	<b>(141.584)</b>	<b>135,0%</b>
Despesas administrativas e gerais	(132.599)	(99.512)	33,2%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(16.005)	(16.727)	-4,3%
Despesa com depreciação e amortização	(35.486)	(25.149)	41,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(148.567)	(195)	n/a
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(217.394)</b>	<b>(152.566)</b>	<b>42,5%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>193.471</b>	<b>292.148</b>	<b>-33,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(91.311)	(66.961)	36,4%
Imposto de renda e contribuição social diferido	53.715	49.681	8,1%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>155.875</b>	<b>274.868</b>	<b>-43,3%</b>

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

CAPTURA DE SINERGIAS

SUSTENTABILIDADE

COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

ANEXOS

## BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/12/2022	12/31/2021	31/12/2022	12/31/2021	31/12/2022	12/31/2021
<b>ATIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	18.256	14.862	974	3.726	19.229	18.587
Aplicações financeiras de curto prazo	2.543.865	1.231.459	(23.866)	(6.488)	2.519.999	1.224.971
Contas a receber	322.566	400.545	(9.262)	(15.903)	313.304	384.642
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	657	-	(657)	-	-	-
Impostos a recuperar	46.378	52.969	(1.225)	(2.192)	45.153	50.777
Despesas antecipadas	488	1.109	159	5	647	1.113
Valores a receber	-	-	(130)	-	(130)	-
Outros créditos	306.624	35.865	(3.959)	(1.478)	302.665	34.387
<b>Total</b>	<b>3.238.833</b>	<b>1.736.808</b>	<b>(37.966)</b>	<b>(22.331)</b>	<b>3.200.867</b>	<b>1.714.478</b>
Ativo não circulante mantido para venda	27.142	38.565	-	-	27.142	38.565
<b>Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>3.265.975</b>	<b>1.775.373</b>	<b>(37.966)</b>	<b>(22.331)</b>	<b>3.228.009</b>	<b>1.753.043</b>
<b>Não Circulante</b>						
Impostos a recuperar	31.419	1.927	(79)	35	31.341	1.962
IRPJ e CSLL diferidos	64.160	54.723	(5.232)	(7.211)	58.928	47.512
Depósitos judiciais	36.702	33.567	(415)	64	36.287	33.631
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.843	7.889	(7.843)	(7.889)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	5.927	4.736	-	0	5.927	4.736
Despesas antecipadas	4.164	3.544	(4)	(0)	4.160	3.544
Aplicações financeiras de longo prazo	102.873	95.447	288	3	103.161	95.450
Outros créditos	115.557	25.863	5.514	16.760	121.071	42.623
Investimentos	322.138	420.541	(314.818)	(420.541)	7.320	-
Propriedades para investimento	7.897.907	8.321.206	(791.815)	(643.115)	7.106.092	7.678.091
Imobilizado	20.031	24.495	206	862	20.237	25.357
Intangível	410.510	345.401	70.389	55.990	480.899	401.391
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>9.019.232</b>	<b>9.339.338</b>	<b>(1.043.809)</b>	<b>(1.005.041)</b>	<b>7.975.423</b>	<b>8.334.297</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>12.285.206</b>	<b>11.114.712</b>	<b>(1.081.775)</b>	<b>(1.027.372)</b>	<b>11.203.431</b>	<b>10.087.340</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/12/2022	12/31/2021	31/12/2022	12/31/2021	31/12/2022	12/31/2021
<b>PASSIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	36.530	34.176	(2.519)	(2.516)	34.012	31.660
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	666.670	463.503	1.106	123	667.776	463.625
Impostos e contribuições a recolher	70.789	56.069	(6.479)	(750)	64.309	55.320
Receitas diferidas	5.585	5.413	-	28	5.585	5.440
Dividendos a pagar	43.034	70.162	(6.014)	(4.880)	37.020	65.282
Obrigações por compra de ativos	111	110	-	(0)	111	110
Contas a Pagar Leasing	10.104	9.440	-	1.359	10.104	10.799
Outras obrigações	182.966	88.609	(7.019)	1.700	175.947	90.309
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>1.015.788</b>	<b>727.481</b>	<b>(20.924)</b>	<b>(4.937)</b>	<b>994.864</b>	<b>722.544</b>
<b>Não Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	2.389.097	1.560.089	4.640	-	2.393.737	1.560.089
Impostos e contribuições a recolher	7.937	7.663	8.351	0	16.288	7.663
Receitas diferidas	8.401	9.183	130	414	8.531	9.597
Instrumentos financeiros derivativos	60.117	-	-	-	60.117	-
IRPJ e CSLL diferidos	866.254	932.437	(442)	12.766	865.813	945.203
Contas a pagar leasing	23.361	33.547	-	26.975	23.361	60.522
Outras obrigações	28.172	21.940	(497)	1.209	27.675	23.149
Provisão para contingências	9.046	12.388	(1.620)	(744)	7.426	11.644
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>3.392.386</b>	<b>2.577.246</b>	<b>10.562</b>	<b>40.621</b>	<b>3.402.948</b>	<b>2.617.867</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	4.156.722	4.156.722	-	-	4.156.722	4.156.722
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	884.078	882.328	-	-	884.078	882.328
Reserva legal	29.991	22.197	-	-	29.991	22.197
Ações em tesouraria	(2.825)	(19.123)	-	-	(2.825)	(19.123)
Reservas de lucros	365.449	296.459	-	-	365.449	296.459
Ajustes de avaliação patrimonial	1.444.534	1.480.677	-	-	1.444.534	1.480.677
Participação de não controladores	1.071.413	1.063.057	(1.071.413)	(1.063.057)	-	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>7.877.032</b>	<b>7.809.985</b>	<b>(1.071.413)</b>	<b>(1.063.057)</b>	<b>6.805.619</b>	<b>6.746.928</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>12.285.206</b>	<b>11.114.712</b>	<b>(1.081.775)</b>	<b>(1.027.372)</b>	<b>11.203.431</b>	<b>10.087.340</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	12/31/2022	12/31/2022	12/31/2022
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora</b>	<b>222.144</b>	<b>(66.268)</b>	<b>155.875</b>
<i>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</i>			
Aluguel linear	65.929	(3.169)	62.760
Depreciação e amortização	202.110	(12.742)	189.368
Resultado de equivalência patrimonial	(55.307)	55.307	-
Custos da transação de combinação de negócios	112.746	-	112.746
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	28.803	2.312	31.115
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	4.839	-	4.839
Remuneração com base em opção de ações	16.005	-	16.005
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	423.916	13.478	437.394
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	41.961	-	41.961
Outros	(3.342)	111.870	108.528
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	58.927	0	58.927
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(56.587)	2.872	(53.715)
	<b>1.062.143</b>	<b>103.660</b>	<b>1.165.803</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>	<b>(106.961)</b>	<b>55.407</b>	<b>(51.554)</b>
Contas a receber de clientes	(23.977)	1.440	(22.537)
Outros	(57.044)	54.438	(2.607)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(3.103)	447	(2.657)
Impostos a recuperar	(22.836)	(918)	(23.754)
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>114.288</b>	<b>(130.803)</b>	<b>(16.516)</b>
Fornecedores	2.355	(3)	2.352
Impostos e contribuições a recolher	154.730	(109.359)	45.371
Outras obrigações	(42.188)	(21.129)	(63.317)
Receitas diferidas	(609)	(312)	(922)
<b>Impostos pagos - IRPJ e CSLL</b>	<b>(83.040)</b>	<b>(321)</b>	<b>(83.361)</b>
<b>Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS</b>	<b>(56.696)</b>	<b>(445)</b>	<b>(57.141)</b>
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>929.732</b>	<b>27.498</b>	<b>957.230</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	12/31/2022	12/31/2022	12/31/2022
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(954)	18	(936)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(214.440)	7.673	(206.766)
Redução (aumento) de investimentos	232.500	(42.500)	190.000
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(1.351.495)	12.614	(1.338.881)
Aumento de ativo intangível	(94.231)	972	(93.259)
Aquisição adicional de não controladores	9.247	(9.247)	-
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	31.827	(31.827)	-
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento</b>	<b>(1.387.546)</b>	<b>(62.296)</b>	<b>(1.449.842)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(53.056)	(7.732)	(60.788)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(68.383)	-	(68.383)
Emissão de debêntures	1.500.000	-	1.500.000
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(19.739)	-	(19.739)
Pré-pagamento de juros de debêntures	(175.680)	-	(175.680)
Pagamento principal de debêntures	(574.884)	-	(574.884)
Recompra de ações	5.829	-	5.829
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(41.380)	41.380	-
Dividendos pagos aos acionistas	(101.979)	-	(101.979)
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(3.908)	(461)	(4.369)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(5.614)	(1.140)	(6.753)
<b>Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento</b>	<b>461.207</b>	<b>32.047</b>	<b>493.254</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>3.394</b>	<b>(2.752)</b>	<b>642</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	18.256	974	19.229
Saldo de caixa e equivalente no início do período	14.862	3.726	18.587
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>3.394</b>	<b>(2.752)</b>	<b>642</b>

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2022			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.184.471	(72.237)	1.112.234
Impostos e contribuições e outras deduções	(73.150)	6.200	(66.951)
<b>Receita líquida</b>	<b>1.111.321</b>	<b>(66.038)</b>	<b>1.045.283</b>
Custo de aluguéis e serviços	(309.999)	156.116	(153.882)
<b>Lucro bruto</b>	<b>801.322</b>	<b>90.079</b>	<b>891.401</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(331.760)</b>	<b>(897)</b>	<b>(332.657)</b>
Despesas administrativas e gerais	(170.235)	37.636	(132.599)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(16.005)	-	(16.005)
Resultado da equivalência patrimonial	55.307	(55.307)	-
Despesa com depreciação	(34.992)	(494)	(35.486)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(165.836)	17.269	(148.567)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(214.344)</b>	<b>(3.050)</b>	<b>(217.394)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>255.218</b>	<b>86.131</b>	<b>341.349</b>
Imposto de renda e contribuição social	(33.074)	(4.521)	(37.596)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>222.144</b>	<b>81.610</b>	<b>303.754</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	155.875	0	155.875
Participações minoritárias	66.269	(66.269)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>222.144</b>	<b>(66.268)</b>	<b>155.875</b>
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2022			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>222.144</b>	<b>(66.268)</b>	<b>155.875</b>
(+) Depreciação / Amortização	196.837	(7.469)	189.368
(+) Resultado financeiro	214.344	3.050	217.394
(+) Imposto de renda e contribuição social	33.074	4.521	37.596
<b>EBITDA</b>	<b>666.399</b>	<b>(66.166)</b>	<b>600.234</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>60,0%</b>		<b>57,4%</b>
(+) Despesas não recorrentes	134.571	-	134.571
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	16.005	-	16.005
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>816.975</b>	<b>(66.166)</b>	<b>750.809</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>73,5%</b>		<b>71,8%</b>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2022			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Lucro Líquido no período</b>	<b>222.144</b>	<b>(66.268)</b>	<b>155.875</b>
(+) Depreciação e amortização	196.837	(7.469)	189.368
<b>(=) FFO *</b>	<b>418.981</b>	<b>(73.737)</b>	<b>345.244</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>37,7%</b>		<b>33,0%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	134.571	-	134.571
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	65.929	(7.109)	58.819
(+) Plano de Opção de Ações	16.005	-	16.005
(+)/(-) Impostos não caixa	(56.587)	2.872	(53.715)
(+)/(-) Efeito SWAP	25.227	-	25.227
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	9.304	-	9.304
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>613.430</b>	<b>(77.975)</b>	<b>535.455</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>55,2%</b>		<b>51,2%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## 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			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>991.920</b>	<b>(25.591)</b>	<b>966.328</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(54.243)	3.690	(50.553)
<b>Receita líquida</b>	<b>937.677</b>	<b>(21.901)</b>	<b>915.776</b>
Custo de aluguéis e serviços	(300.792)	(28.686)	(329.478)
<b>Lucro bruto</b>	<b>636.884</b>	<b>(50.587)</b>	<b>586.297</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(146.826)</b>	<b>5.242</b>	<b>(141.584)</b>
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)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(150.168)</b>	<b>(2.398)</b>	<b>(152.566)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>339.891</b>	<b>(47.743)</b>	<b>292.148</b>
Imposto de renda e contribuição social	(21.485)	4.206	(17.280)
<b>Lucro líquido</b>	<b>318.405</b>	<b>(43.537)</b>	<b>274.868</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	274.868	(0)	274.868
Acionistas não controladores	43.537	(43.537)	-
<b>Lucro líquido</b>	<b>318.405</b>	<b>(43.538)</b>	<b>274.868</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>318.405</b>	<b>(43.537)</b>	<b>274.868</b>
(+) 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
<b>EBITDA</b>	<b>680.643</b>	<b>(55.148)</b>	<b>625.495</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>72,6%</b>		<b>68,3%</b>
(+) Despesas não recorrentes	9.064	945	10.010
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	16.727	-	16.727
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>706.435</b>	<b>(54.203)</b>	<b>652.232</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>75,3%</b>		<b>71,2%</b>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de Dezembro de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>318.405</b>	<b>(43.537)</b>	<b>274.868</b>
(+) Depreciação e amortização	190.585	(9.803)	180.782
<b>(=) FFO</b>	<b>508.990</b>	<b>(53.340)</b>	<b>455.650</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>56,7%</b>		<b>52,0%</b>
(+)/(-) 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
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>467.193</b>	<b>(59.279)</b>	<b>407.914</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>49,8%</b>		<b>44,5%</b>

\* Indicadores não-contábeis



Parque D. Pedro Shopping