

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	45
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	112

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	113
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	114
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	115

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	573.936.909
Preferenciais	0
Total	573.936.909
Em Tesouraria	
Ordinárias	10.287.080
Preferenciais	0
Total	10.287.080

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	19.657.804	9.836.424
1.01	Ativo Circulante	1.284.478	2.411.763
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.969	8.429
1.01.02	Aplicações Financeiras	836.328	2.105.672
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	836.328	2.105.672
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	836.328	2.105.672
1.01.03	Contas a Receber	200.393	130.417
1.01.03.01	Clientes	49.874	61.567
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	150.519	68.850
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	150.519	68.850
1.01.06	Tributos a Recuperar	54.306	34.022
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	54.306	34.022
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.113	2.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	187.369	131.161
1.01.08.03	Outros	187.369	131.161
1.01.08.03.02	Outros	177.182	120.974
1.01.08.03.03	Ativo não circulante mantido para venda	10.187	10.187
1.02	Ativo Não Circulante	18.373.326	7.424.661
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	137.637	195.139
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	89.762	92.104
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	55.504
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	55.504
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	2.549	3.352
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	45.326	44.179
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	2.004	1.335
1.02.01.10.04	Instrumentos financeiros derivativos	5.710	5.927
1.02.01.10.06	Valores a receber	37.612	36.917
1.02.02	Investimentos	18.139.314	7.131.560
1.02.02.01	Participações Societárias	17.253.402	6.242.914
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	17.253.402	6.242.914
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	885.912	888.646
1.02.03	Imobilizado	5.678	5.904
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.678	5.904
1.02.04	Intangível	90.697	92.058
1.02.04.01	Intangíveis	90.697	92.058
1.02.04.01.02	Intangíveis	90.697	92.058

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	19.657.804	9.836.424
2.01	Passivo Circulante	652.387	783.967
2.01.02	Fornecedores	11.011	14.665
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.011	14.665
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.016	15.295
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.016	15.295
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	7.016	15.295
2.01.05	Outras Obrigações	634.360	754.007
2.01.05.02	Outros	634.360	754.007
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	37.020	37.020
2.01.05.02.04	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	538.628	581.744
2.01.05.02.06	Contas a pagar - Leasing	10.729	10.060
2.01.05.02.07	Outras obrigações	47.983	125.183
2.02	Passivo Não Circulante	4.234.740	2.246.839
2.02.02	Outras Obrigações	4.233.467	2.245.266
2.02.02.02	Outros	4.233.467	2.245.266
2.02.02.02.03	Receitas diferidas	2.886	2.466
2.02.02.02.04	Impostos e contribuições a recolher	360	360
2.02.02.02.05	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	2.686.097	2.150.587
2.02.02.02.07	Contas a pagar - Leasing	14.552	15.584
2.02.02.02.08	Outras obrigações	14.912	16.152
2.02.02.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	47.630	60.117
2.02.02.02.10	Impostos diferidos	1.467.030	0
2.02.04	Provisões	1.273	1.573
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.273	1.573
2.02.04.01.05	Provisões para contingência	1.273	1.573
2.03	Patrimônio Líquido	14.770.677	6.805.618
2.03.01	Capital Social Realizado	14.743.133	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	662.912	808.921
2.03.02.04	Opções Outorgadas	886.697	884.078
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-151.453	-2.825
2.03.02.07	(-)Gastos com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.04	Reservas de Lucros	395.999	395.441
2.03.04.01	Reserva Legal	29.991	29.991
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	366.008	365.450
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.974.981	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.006.348	1.444.534

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	68.495	46.917
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-44.550	-21.917
3.03	Resultado Bruto	23.945	25.000
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.021.105	77.890
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-43.452	-37.072
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.074	-2.052
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.082.631	117.014
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.045.050	102.890
3.06	Resultado Financeiro	-64.950	-51.321
3.06.01	Receitas Financeiras	35.078	23.413
3.06.02	Despesas Financeiras	-100.028	-74.734
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.980.100	51.569
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.119	4.378
3.08.02	Diferido	-5.119	4.378
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.974.981	55.947
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.974.981	55.947
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	8,7176	0,2112
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	8,7176	0,2112

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	2.974.981	55.947
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.655	21.851
4.02.01	Resulado não realizada em instr. patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros result	-2.655	33.010
4.02.02	Efeitos fiscais	0	-11.159
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.972.326	77.798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-78.263	-10.880
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	16.778	13.482
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	2.974.981	55.947
6.01.01.02	Aluguel Linear	1.533	509
6.01.01.03	Depreciação e amortização	49.865	26.049
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-3.082.631	-117.014
6.01.01.05	Remuneração com base em opções de ações	3.546	2.721
6.01.01.06	Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	88.168	48.842
6.01.01.07	Valor Justo dos instrumentos financeiros derivativos	-12.270	19.272
6.01.01.08	Provisão para perda de crédito esperada	3.061	3.977
6.01.01.09	Baixa de mais valia	908	0
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.119	-4.378
6.01.01.12	Outros	6.256	0
6.01.01.13	Rendimento de aplicações financeiras	-21.758	-22.443
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-81.305	-21.238
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	7.100	1.334
6.01.02.02	Outros créditos	-1.748	-11.709
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-20.284	-4.166
6.01.02.04	Fornecedores	-3.654	-4.156
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	5.457	1.854
6.01.02.06	Outras obrigações	-67.289	-5.249
6.01.02.07	Receitas diferidas	-217	-240
6.01.02.08	Depósitos Judiciais	-670	1.094
6.01.03	Outros	-13.736	-3.124
6.01.03.02	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-13.736	-3.124
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-318.492	-434.508
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado	-322	0
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	-2.365	-2.118
6.02.04	Aplicação/Resgate de títulos e valores mobiliários	707.515	-525.647
6.02.05	Aquisição de ativo intangível	-5.640	-10.869
6.02.06	Recebimento de juros sobre capital próprio e dividendos	189.664	105.356
6.02.08	Aumento de capital em controladas/coligadas	-8.920	-1.230
6.02.10	Aquisição de participação societária Br Malls	-1.198.424	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	392.295	449.996
6.03.04	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-1.737	-1.734
6.03.05	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-1.143	-876
6.03.10	Pagamento juros debêntures	-149.851	-37.933
6.03.11	Pagamento principal debêntures	-37.842	-2.433
6.03.12	Pagamento custo de estruturação	-28.371	-4.581
6.03.14	Emissão de debêntures	612.102	500.000
6.03.17	Pagamento de juros - Leasing	-756	-788
6.03.18	Pagamento de principal - Leasing	-107	-1.659
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.460	4.608
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.429	3.006
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.969	7.614

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	10.901.367	-463.584	0	0	-5.448.227	4.989.556
5.02.01	Impactos da combinação de negócios Br Malls: Aumento de capital	10.901.367	0	0	0	0	10.901.367
5.02.02	Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - FIA Regatas	0	-463.584	0	0	0	-463.584
5.02.03	Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	0	0	0	0	-5.448.227	-5.448.227
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.058.089	345.337	395.441	0	-4.003.693	11.795.174
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-314.956	317.575	558	0	0	3.177
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.619	0	0	0	2.619
5.04.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-314.956	314.956	0	0	0	0
5.04.09	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	558	0	0	558
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.974.981	-2.655	2.972.326
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.974.981	0	2.974.981
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.655	-2.655
5.05.02.06	Perda não realizada com instr. patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resul. abra	0	0	0	0	-2.655	-2.655
5.07	Saldos Finais	14.743.133	662.912	395.999	2.974.981	-4.006.348	14.770.677

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.177	0	0	0	2.177
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.177	0	0	0	2.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.947	21.851	77.798
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.947	0	55.947
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	21.851	21.851
5.07	Saldos Finais	4.156.722	793.050	318.657	55.947	1.502.528	6.826.904

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	71.778	46.683
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	74.839	50.235
7.01.02	Outras Receitas	0	425
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.061	-3.977
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.710	-10.074
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.219	-2.238
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.491	-7.836
7.03	Valor Adicionado Bruto	46.068	36.609
7.04	Retenções	-49.865	-26.050
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49.865	-26.050
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.797	10.559
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.117.709	140.427
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.082.631	117.014
7.06.02	Receitas Financeiras	35.078	23.413
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.113.912	150.986
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.113.912	150.986
7.08.01	Pessoal	27.348	21.274
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.348	21.274
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.555	-969
7.08.02.01	Federais	10.638	-1.750
7.08.02.03	Municipais	917	781
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	100.028	74.734
7.08.03.01	Juros	100.028	74.734
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.974.981	55.947
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.974.981	55.947

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	28.721.740	12.285.205
1.01	Ativo Circulante	3.179.905	3.265.974
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	54.829	18.256
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.062.245	2.543.865
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.062.245	2.543.865
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras de curto prazo	2.062.245	2.543.865
1.01.03	Contas a Receber	500.823	323.223
1.01.03.01	Clientes	499.802	322.566
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.021	657
1.01.03.02.01	Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	1.021	657
1.01.06	Tributos a Recuperar	113.288	46.378
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	113.288	46.378
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.543	488
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	438.177	333.764
1.01.08.03	Outros	438.177	333.764
1.01.08.03.01	Ativo não circulante mantido para venda	27.142	27.142
1.01.08.03.02	Outros	411.035	306.622
1.02	Ativo Não Circulante	25.541.835	9.019.231
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	623.266	368.645
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	236.840	102.873
1.02.01.04	Contas a Receber	61.866	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.030	64.160
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.030	64.160
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	3.238	4.164
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	318.292	197.448
1.02.01.10.04	Outros	161.339	115.557
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	5.710	5.927
1.02.01.10.06	Depósitos Judiciais	69.925	36.702
1.02.01.10.07	Empréstimos, mútuos e outros contas a receber	33.515	7.843
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	47.803	31.419
1.02.02	Investimentos	23.969.969	8.220.045
1.02.02.01	Participações Societárias	919.411	322.138
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	919.411	322.138
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.050.558	7.897.907
1.02.02.02.01	Propriedades para investimentos - Shopping	23.050.558	7.897.907
1.02.03	Imobilizado	97.111	20.031
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	97.111	20.031
1.02.04	Intangível	851.489	410.510
1.02.04.01	Intangíveis	466.889	203.013
1.02.04.01.02	Intangíveis	466.889	203.013
1.02.04.02	Goodwill	384.600	207.497

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	28.721.740	12.285.205
2.01	Passivo Circulante	1.650.311	1.015.789
2.01.02	Fornecedores	70.320	36.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	70.320	36.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	68.853	70.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	68.853	70.789
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	68.853	70.789
2.01.05	Outras Obrigações	1.495.874	908.470
2.01.05.02	Outros	1.495.874	908.470
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	46.335	43.034
2.01.05.02.05	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.237.644	666.670
2.01.05.02.06	Receitas diferidas	16.150	5.585
2.01.05.02.07	Contas a pagar - Leasing	17.837	10.104
2.01.05.02.08	Outras Obrigações	160.965	183.077
2.01.05.02.09	Obrigação a pagar por aquisição de empresa	16.943	0
2.01.06	Provisões	15.264	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.264	0
2.01.06.01.05	Provisão para contingências	15.264	0
2.02	Passivo Não Circulante	11.150.679	3.392.385
2.02.02	Outras Obrigações	5.871.657	2.517.085
2.02.02.02	Outros	5.871.657	2.517.085
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	34.024	8.401
2.02.02.02.06	Impostos e contribuições a recolher	17.783	7.937
2.02.02.02.07	Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.136.149	2.389.097
2.02.02.02.08	Contas a pagar - Leasing	156.445	23.361
2.02.02.02.09	Outras obrigações	17.313	28.172
2.02.02.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	47.630	60.117
2.02.02.02.11	Obrigação a pagar por aquisição de empresa	462.313	0
2.02.03	Tributos Diferidos	5.251.763	866.254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.251.763	866.254
2.02.04	Provisões	27.259	9.046
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.259	9.046
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	27.259	9.046
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	15.920.750	7.877.031
2.03.01	Capital Social Realizado	14.743.133	4.156.722
2.03.02	Reservas de Capital	814.365	811.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	886.697	884.078
2.03.02.07	Gasto com emissões de ações	-72.332	-72.332
2.03.04	Reservas de Lucros	244.546	392.616
2.03.04.01	Reserva Legal	29.991	29.991
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	366.008	365.450
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-151.453	-2.825
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.974.981	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.006.348	1.444.534
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.150.073	1.071.413

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	621.413	267.363
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-217.174	-79.203
3.03	Resultado Bruto	404.239	188.160
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.289.404	-43.659
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-137.949	-49.761
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.405.967	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-1.965
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.386	8.067
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.693.643	144.501
3.06	Resultado Financeiro	-143.581	-51.336
3.06.01	Receitas Financeiras	87.104	32.394
3.06.02	Despesas Financeiras	-230.685	-83.730
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.550.062	93.165
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.550.912	-23.739
3.08.01	Corrente	-52.899	-28.916
3.08.02	Diferido	-1.498.013	5.177
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.999.150	69.426
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.999.150	69.426
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.974.981	55.947
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.169	13.479
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	8.7176	0,2112
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	8.7176	0,2112

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.999.150	69.426
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.655	21.851
4.02.01	Resul não realizado em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros result	-2.655	33.010
4.02.02	Efeitos fiscais	0	-11.159
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.996.495	91.277
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.972.326	77.798
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.169	13.479

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	109.110	155.281
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	318.155	171.357
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) do período	2.999.150	69.426
6.01.01.02	Aluguel linear	5.640	3.280
6.01.01.03	Depreciação e amortização	180.006	48.846
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-21.386	-8.067
6.01.01.05	Remuneração com base em ações	3.546	2.808
6.01.01.06	Juros e variação monetária sobre operações financeiras	171.561	60.710
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-12.270	19.272
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.498.013	-5.177
6.01.01.09	Provisão para perda de crédito esperada	13.057	10.777
6.01.01.10	Ganho na venda de propriedade para investimento	-4.328	0
6.01.01.13	Ganho por compra vantajosa	-4.461.915	0
6.01.01.14	Outros	7.247	-44
6.01.01.15	Rendimento de aplicações financeiras	-60.166	-30.474
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-70.281	21.042
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	159.629	30.227
6.01.02.02	Outros créditos	-13.240	-18.303
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-14.789	-7.109
6.01.02.04	Fornecedores	-32.585	-11.570
6.01.02.05	Impostos e contribuições a recolher	30.504	41.563
6.01.02.06	Receitas diferidas	-374	-571
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-1.386	318
6.01.02.10	Outras obrigações	-198.040	-13.513
6.01.03	Outros	-138.764	-37.118
6.01.03.02	Impostos pagos - IRPJ e CSLL	-108.180	-20.181
6.01.03.03	Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	-30.584	-16.937
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-314.888	-534.447
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado	-6.393	-18
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento	-48.277	-37.184
6.02.03	Aplicação/Resgate de aplicações financeiras	909.798	-488.878
6.02.05	Aquisições de intangíveis	-16.897	-18.796
6.02.06	Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos	19.110	10.429
6.02.09	Caixa e equivalentes oriundos da combinação de negócios	28.958	0
6.02.11	Recebimento pela venda de propriedade para investimento	19.137	0
6.02.13	Aquisição de participação societária Br Malls	-1.220.324	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	242.351	403.644
6.03.05	Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e CRI	-50.326	-13.616
6.03.06	Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e CRI	-55.797	-17.820
6.03.07	Pagamento de custo de estruturação	-28.371	-4.581
6.03.08	Recebimento de empréstimo para parte relacionada	3.700	0
6.03.09	Pagamento de obrigação por aquisição de empresa	-16.718	0
6.03.10	Emissão de debêntures	612.102	500.000
6.03.11	Pagamento juros debêntures	-152.759	-37.933
6.03.12	Pagamento principal debêntures	-40.267	-2.433

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.17	Pagamento de principal - Leasing	-907	-951
6.03.18	Pagamento de Juros - Leasing	-118	-2.246
6.03.19	Transações com acionistas não controladores	-28.188	-14.573
6.03.20	Integralização de quotas do FII Parque Dom Pedro e de acionistas não controladores	0	-2.203
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	36.573	24.478
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.256	14.862
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	54.829	39.340

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opcões Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	808.921	395.441	0	1.444.534	6.805.618	1.071.413	7.877.031
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	10.901.367	-463.584	0	0	-5.448.227	4.989.556	139.616	5.129.172
5.02.01	Impactos da combinação de negócios Br Malls: Aumento de capital	10.901.367	0	0	0	0	10.901.367	0	10.901.367
5.02.02	Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	0	0	0	0	-5.448.227	-5.448.227	0	-5.448.227
5.02.03	Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - FIA Regatas	0	-463.584	0	0	0	-463.584	0	-463.584
5.02.04	Alocação de participação de não controladores da Br Malls	0	0	0	0	0	0	139.616	139.616
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.058.089	345.337	395.441	0	-4.003.693	11.795.174	1.211.029	13.006.203
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-314.956	317.575	558	0	-2.655	522	-85.125	-84.603
5.04.03	Opcões Outorgadas Reconhecidas	0	2.619	0	0	0	2.619	0	2.619
5.04.08	Dividendos de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-31.493	-31.493
5.04.09	Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resul	0	0	0	0	-2.655	-2.655	0	-2.655
5.04.10	Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	0	0	558	0	0	558	-558	0
5.04.11	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-53.074	-53.074
5.04.12	Cancelamento de ações em tesouraria	-314.956	314.956	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.974.981	0	2.974.981	24.169	2.999.150
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.974.981	0	2.974.981	24.169	2.999.150
5.07	Saldos Finais	14.743.133	662.912	395.999	2.974.981	-4.006.348	14.770.677	1.150.073	15.920.750

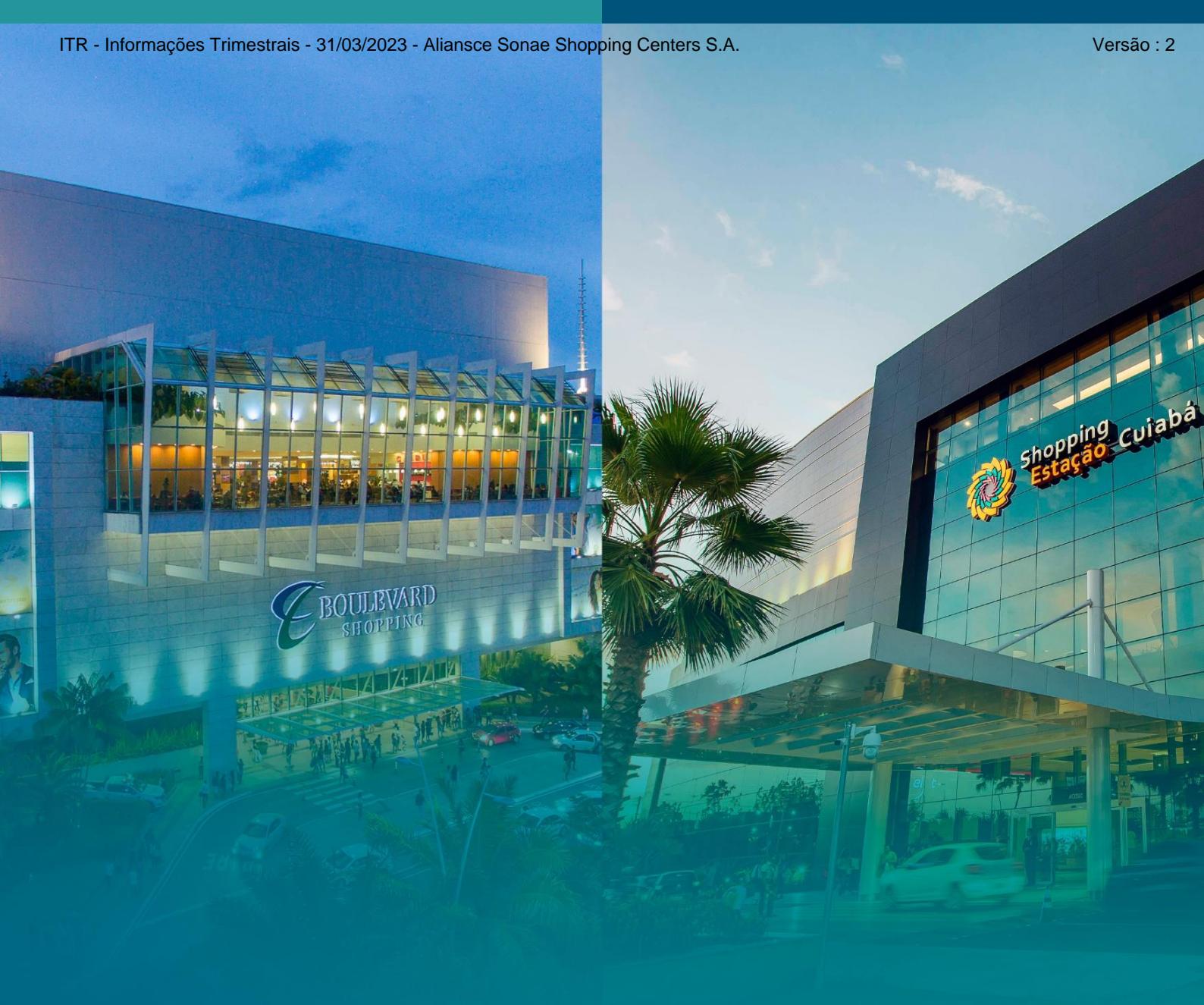
DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929	1.063.057	7.809.986
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.156.722	790.873	318.657	0	1.480.677	6.746.929	1.063.057	7.809.986
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.177	0	0	0	2.177	-16.299	-14.122
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.177	0	0	0	2.177	0	2.177
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-16.299	-16.299
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.947	21.851	77.798	13.479	91.277
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.947	0	55.947	13.479	69.426
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	21.851	21.851	0	21.851
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	21.851	21.851	0	21.851
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-2.203	-2.203
5.06.04	Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.203	-2.203
5.07	Saldos Finais	4.156.722	793.050	318.657	55.947	1.502.528	6.826.904	1.058.034	7.884.938

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2023 à 31/03/2023	01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	5.079.069	303.188
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	667.563	304.596
7.01.02	Outras Receitas	4.424.563	9.369
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-13.057	-10.777
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-100.710	-77.185
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-59.964	-35.526
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.746	-41.659
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.978.359	226.003
7.04	Retenções	-180.007	-48.846
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-180.007	-48.846
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.798.352	177.157
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	108.490	40.462
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.386	8.067
7.06.02	Receitas Financeiras	87.104	32.395
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.906.842	217.619
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.906.842	217.619
7.08.01	Pessoal	79.442	24.288
7.08.01.01	Remuneração Direta	79.442	24.288
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.597.564	41.653
7.08.02.01	Federais	1.587.943	38.441
7.08.02.03	Municipais	9.621	3.212
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	230.686	82.252
7.08.03.01	Juros	230.686	82.194
7.08.03.02	Aluguéis	0	58
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.999.150	69.426
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.974.981	55.947
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	24.169	13.479



RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T23

ALIANSCE
SONAE + brMalls

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

16 de maio de 2023 - 3ª feira

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

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

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

Código: Aliansce Sonae

HD Web Phone: [Link](#)

Webcast: [Link](#)



CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

Lais Domingues

Especialista de RI

Tiago Neves

Analista de RI

Clara Costa

Estagiária de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br

ri.alianscesonae.com.br

1T23

EXPANSÃO DE 23% EM AFFO

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), a mais completa plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23). A Companhia, ao final do 1T23, detinha participação em 53 shopping centers, totalizando 2.221,6 mil m² de ABL Total e 1.426,0 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 9 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 275,7 mil m².

DESTAQUES DO 1T23

FORTE CRESCIMENTO DE 16% EM VENDAS TOTAIS

As vendas totais e o indicador *Same Store Sales* cresceram 16,2% e 12,8%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho é consideravelmente superior à inflação registrada no período.

AFFO EXPANDE 23%

O AFFO atingiu R\$236,3 milhões, expandindo 22,7% YoY, como reflexo do gerenciamento de passivos e consequente redução do custo médio da dívida para CDI + 0,8%, de CDI + 2,2%.

RECEITA LÍQUIDA AVANÇA 9%

A receita líquida atingiu R\$607,5 milhões, com crescimento real e destaque para as performances de aluguéis e expansão de 24,3% YoY no resultado de estacionamento.

POTENCIAL CONSTRUTIVO DE 7,8 MILHÕES DE M²

A combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls, consolidou um potencial construtivo de 7,8 milhões de m² para futuros desenvolvimentos imobiliários e expansão de shoppings.

INCREMENTO DE MARGEM NOI

O desempenho operacional e a melhor performance dos lojistas contribuíram para o avanço de 11,6% YoY em NOI. O indicador alcançou R\$540,6 milhões, com aumento de 1,4 p.p. YoY na margem, já no 1º trimestre da Companhia combinada.

AFIRMAÇÃO DE RATING

Em maio de 2023, a Fitch Ratings afirmou o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)' da Aliansce Sonae e da brMalls e de suas debêntures com e sem garantias.

COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS ALIANCE SONAE + BR MALLS CONCRETIZADA

Em 06 de janeiro de 2023, foi celebrada a combinação de negócios que criou a Aliansce Sonae + brMalls. Em um movimento transformacional para os segmentos de varejo e shoppings, a união consolidou a mais completa plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina. A Companhia combinada já apresenta bons resultados, em continuidade aos consistentes desempenhos operacional e financeiro registrados por ambos legados.

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 seção "Anexos". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Br Malls Participações S.A., como se as empresas já estivessem combinadas à época. As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2023 celebrando a união que criou a Aliansce Sonae + brMalls. No dia 6 de janeiro, unimos nossos portfólios, clientes e times para consolidar a mais completa plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina. Esse movimento é transformacional para os segmentos de shoppings e varejo no Brasil, tanto pelo nosso potencial de crescimento, quanto pelo enriquecimento da experiência de nossos consumidores e ampliação de oportunidades para nossos lojistas. A data de hoje representa mais um marco importante para a nossa história, com a primeira divulgação de resultados da Companhia combinada.

Estamos muito satisfeitos com o desempenho operacional e financeiro nesse primeiro trimestre de resultado consolidado, confirmando o racional da combinação de negócios. Apesar do pouco tempo de operação conjunta, não enfrentamos qualquer ruptura e seguimos escalando a trajetória ascendente que ambos os legados vinham entregando. A Companhia combinada já apresenta resultados operacionais e financeiros melhores do que em comparação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a robustez das operações.

A frente operacional segue alcançando resultados expressivos atingindo R\$8,6 bilhões em vendas totais, com crescimento orgânico de 16,2% versus o 1T22. O indicador de SSS também apresentou relevante crescimento de 12,8% no período. Ressaltando a força da Aliansce Sonae + brMalls, em escala nacional, nós observamos expansões de vendas de dois dígitos, no 1T23 versus o 1T22, para shoppings de diferentes regiões e provenientes de ambos legados. Os destaques foram: Shopping da Bahia (+27,6%); Shopping Tamboré (+25,8%); Shopping Curitiba (+25,1%); Passeio das Águas Shopping (+24,3%); e Shopping Leblon (+24,1%). Já em abril de 2023, nós registramos um aumento de 6,9% nas vendas totais, em comparação ao mesmo período do ano passado, corroborando a tendência positiva.

Durante o 1T23, o ritmo da atividade comercial se manteve acelerado, reforçando a diversificação da Companhia como avenida de expansão para marcas relevantes no varejo nacional. Foram assinados 196 contratos entre shoppings próprios e administrados, totalizando mais de 16 mil m² negociados. A taxa de ocupação se manteve em patamar alto, ainda que o primeiro trimestre apresente sazonalidade típica, encerrando o período em 96,8%.

Sobre o desempenho financeiro, a receita líquida atingiu R\$607,5 milhões no 1T23, crescendo 9,2%, quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

Os destaques do crescimento de receita foram o resultado de estacionamento, que apresentou evolução de 24,3% e a receita de locação, que avançou 7,9%, devido ao baixo patamar de descontos e assertividade na correção dos contratos.

Mesmo em meio ao processo de integração, o NOI alcançou R\$540,6 milhões no 1T23, um crescimento de 11,6%, e expansão de margem de 1,4 p.p. versus o 1T22. A performance da receita de serviços também contribuiu para o avanço do EBITDA, que totalizou R\$443,5 milhões, aumento de 9,1% comparado ao 1T22.

Os desinvestimentos de shoppings realizados no último ano por ambos os legados, a cap rates atrativos, reforçaram o caixa da Companhia combinada. Dessa forma, o AFFO expandiu 22,7%, atingindo R\$236,3 milhões. A performance do indicador é reflexo também do excelente gerenciamento de passivos e, consequente, redução do custo médio da dívida para CDI + 0,8%, de CDI + 2,2%. Esse resultado é uma demonstração do potencial de captura de sinergias da companhia combinada.

Na frente de transformação digital, realizamos a venda de nossa participação na logtech Box Delivery para a Rappi Global. A transação confirma a assertividade da nossa estratégia de corporate venture capital. A operação da Box passou a funcionar em 20 shoppings, expandindo a experiência omnichannel para nossos consumidores e lojistas, elevando a qualidade do serviço e nível de conveniência, a custos mais competitivos. Durante o período de aceleração da nossa investida, o número de entregas saltou de 400 mil para 1,7 milhão ao mês, e seu faturamento aumentou em mais de 3x, se aproximando à R\$200 milhões. Seguiremos buscando novas oportunidades em venture capital, de forma agnóstica, sempre visando alavancar as vendas de nossos lojistas, independentemente dos canais.

Neste relatório, trazemos também a atualização sobre o potencial construtivo da nossa Companhia após a combinação de negócios. São 7,8 milhões de m² destinados ao desenvolvimento imobiliário, que devem ser alocados entre expansões de shoppings e projetos multiuso – com foco em atender as necessidades de nossos clientes e destravar valor para nossos shoppings.

Em relação ao processo de integração da Companhia, seguimos com foco, conforme o planejamento e cronograma pré-estabelecidos. Nós estamos muito confiantes com o sucesso dessa frente e animados com as perspectivas da Aliansce Sonae + brMalls.

Time Aliansce Sonae

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 1T23

Entre o primeiro trimestre de 2022 e o primeiro trimestre de 2023, a Aliansce Sonae + brMalls realizou desinvestimentos totais e parciais de sete shoppings. O conceito Proforma abordado ao longo deste Relatório consiste em aplicar as participações atuais às bases históricas, de forma a torná-las comparáveis.

Principais Indicadores	1T23	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)			
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	600.315	543.296	10,5%
NOI	533.328	471.268	13,2%
Margem %	92,2%	90,7%	156 bps
EBITDA Ajustado	436.276	393.578	10,8%
Margem %	72,7%	72,4%	23 bps
Lucro Líquido	2.974.982	52.368	n/a
Margem %	n/a	9,6%	n/a
FFO Ajustado (AFFO)	236.285	192.644	22,7%
Margem %	38,9%	34,6%	426 bps
AFFO por ação	0,41	0,33	26,6%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	607.538	556.190	9,2%
NOI	540.551	484.162	11,6%
Margem %	92,3%	90,9%	143 bps
EBITDA Ajustado	443.498	406.472	9,1%
Margem %	73,0%	73,1%	-8 bps
Lucro Líquido	2.974.982	52.368	n/a
Margem %	n/a	9,6%	n/a
FFO Ajustado (AFFO)	236.285	192.644	22,7%
Margem %	38,9%	34,6%	426 bps
AFFO por ação	0,41	0,33	26,6%
SSR (% aluguel mesmas lojas)	8,5%	60,0%	n/a
Principais Indicadores	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%
<i>Informações gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)			
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @100% (R\$ mil)	8.626.373	7.443.988	15,9%
Vendas totais @share (R\$ mil)	5.767.789	5.039.225	14,5%
Vendas totais @Proforma (R\$ mil)	5.767.789	4.963.867	16,2%
Vendas/m² @Proforma (R\$)	1.540	1.354	13,7%
SSS (% vendas mesmas lojas)	12,8%	52,3%	n/a
Custo de Ocupação (% vendas)	11,5%	12,2%	-67 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	4,6%	6,8%	-220 bps
Taxa de Ocupação (%)	96,8%	97,1%	-32 bps
ABL Total Final (m²)	2.221.611	2.418.525	-8,1%
ABL Própria Final (m²)	1.425.859	1.626.636	-12,3%

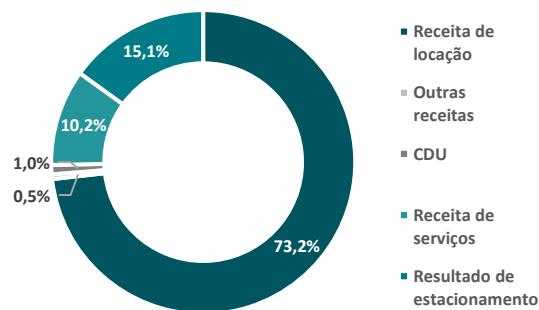
DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No primeiro trimestre de 2023, a Aliansce Sonae + brMalls apresentou receita líquida de R\$607,5 milhões, crescendo 9,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O resultado reflete, especialmente, as performances de aluguéis e estacionamento no período.

A receita de locação somou R\$477,6 milhões, um acréscimo de 7,9% versus o 1T22, impulsionada pela retirada massiva de descontos nos últimos trimestres. Já o resultado do estacionamento totalizou R\$98,2 milhões no 1T23, expandindo 24,3% em relação ao mesmo período de 2022 – crescimento derivado tanto do aumento no fluxo de veículos, quanto pelo aumento de ticket. A receita de serviços, por sua vez, foi de R\$66,8 milhões no 1T23, consolidando crescimento de 10,3% em relação a base do ano anterior.

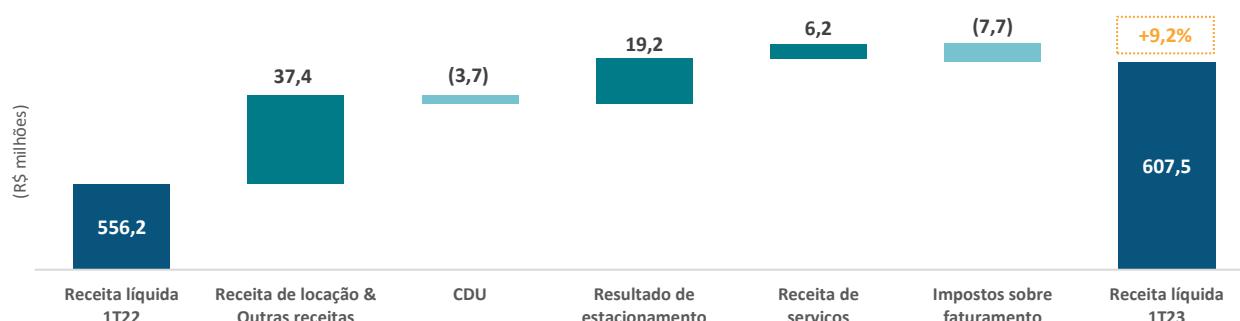
Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	477.639	468.975	1,8%	442.476	7,9%
CDU	6.400	8.779	-27,1%	10.141	-36,9%
Resultado de estacionamento	98.192	84.190	16,6%	79.007	24,3%
Outras receitas ¹	3.328	2.674	24,4%	1.074	n/a
Receita de serviços	66.831	60.211	11,0%	60.598	10,3%
Ajuste aluguel linear	(7.223)	(13.155)	-45,1%	(12.894)	-44,0%
Impostos sobre faturamento	(44.853)	(40.657)	10,3%	(37.106)	20,9%
Receita Líquida	600.315	571.018	5,1%	543.296	10,5%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	607.538	584.173	4,0%	556.190	9,2%

¹Inclui Taxa de transferência, Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Evolução da Receita Líquida



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

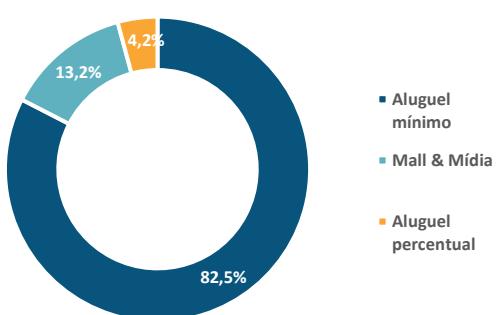
RECEITA DE LOCAÇÃO

No 1T23, a receita de locação foi de R\$477,6 milhões, um crescimento de 7,9% comparado ao 1T22. O acréscimo pode ser explicado, majoritariamente, pela retirada de descontos sobre aluguéis, e pela expansão de 21,2% da receita de aluguel percentual – impulsionada pela performance das vendas totais nos shoppings.

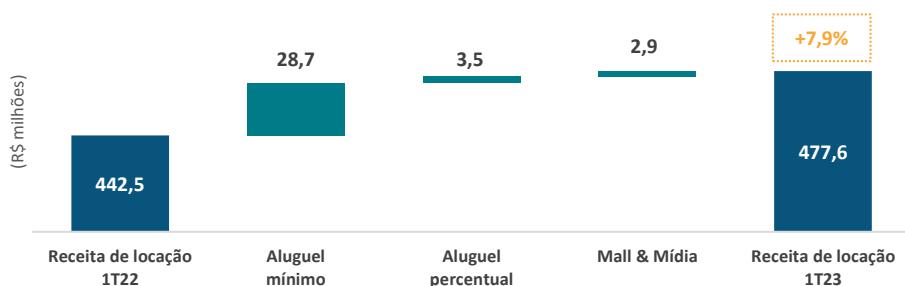
Com ritmo de negociações acelerado e gestão eficiente de *mix e pricing*, a Companhia manteve a taxa de ocupação em níveis altos, consolidada em 96,8%. O custo de ocupação alcançou o patamar de 11,5% no 1T23, em nível saudável para operação dos lojistas, e consequentemente refletindo em uma inadimplência líquida controlada de 4,6% – uma redução de 2,2 p.p. no indicador versus o 1T22.

No 1T23, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$394,2 milhões, avanço de 7,9%, enquanto o indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) líquido de descontos apresentou 8,5% de expansão, no comparativo com o mesmo período do ano anterior. A receita de Mall & Mídia (M&M) atingiu R\$63,3 milhões no trimestre.

Composição da Receita de Locação



Evolução da Receita de Locação



NOI

No 1T23, o NOI da Aliansce Sonae + brMalls totalizou R\$540,6 milhões com margem de 92,3%, já considerando o efeito de provisão de devedores duvidosos. O indicador apresentou crescimento de 11,6% versus o mesmo período do ano anterior, representando um aumento de 1,4 p.p. de margem.

Os custos operacionais foram de R\$33,4 milhões no 1T23. Já a PDD apresentou redução expressiva de 37,4% versus o 1T22, reflexo da importante queda em inadimplência líquida.

NOI	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	477.639	468.975	1,8%	442.476	7,9%
Ajuste aluguel linear	(7.223)	(13.155)	-45,1%	(12.894)	-44,0%
CDU	6.400	8.779	-27,1%	10.141	-36,9%
Outras receitas	3.328	2.674	24,4%	1.074	n/a
Resultado de estacionamento	98.192	84.190	16,6%	79.007	24,3%
Resultado Operacional	578.336	551.464	4,9%	519.804	11,3%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(33.446)	(34.966)	-4,3%	(30.067)	11,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(11.562)	(20.613)	-43,9%	(18.469)	-37,4%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	540.551	509.040	6,2%	484.162	11,6%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,3%	90,2%	216 bps	90,9%	143 bps

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

EBITDA AJUSTADO

No primeiro trimestre de 2023, o EBITDA alcançou R\$443,5 milhões, com margem de 73,0%. O indicador apresentou crescimento 9,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas somaram R\$99,8 milhões, no 1T23. A variação da linha versus o 1T22 deriva: i) do dissídio coletivo de 2022; ii) do efeito pontual do complemento de provisão para remuneração variável; iii) da maturação de produtos digitais; e, iv) das despesas comerciais relacionadas ao *business* proprietário de mídia, acompanhado pelo crescimento de 19% em sua respectiva receita.

EBITDA	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	540.551	509.040	6,2%	484.162	11,6%
(-) Impostos sobre faturamento	(44.853)	(40.657)	10,3%	(37.106)	20,9%
(+) Receita líquida de serviços	52.032	42.619	22,1%	42.977	21,1%
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(894)	4.138	n/a	5.317	n/a
(-) Incentivo de longo prazo	(3.546)	(4.980)	-28,8%	(4.980)	-28,8%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(99.792)	(83.898)	18,9%	(83.898)	18,9%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	443.498	426.262	4,0%	406.472	9,1%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,0%	73,0%	3 bps	73,1%	-8 bps

RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

A linha de “Outras receitas/despesas operacionais” foi impactada, majoritariamente, por dois fatores extraordinários ligados à combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls: despesas referentes ao processo de integração e um impacto não-caixa referente a contabilização da transação.

Receitas/Despesas relacionadas à combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls

Ao longo do primeiro trimestre de 2023, foram contabilizadas despesas no montante de R\$55,0 milhões decorrentes do processo de integração entre Aliansce Sonae e brMalls. Essa linha é composta, principalmente, por despesas relacionadas à retenção e severance, somando R\$39,0 milhões. Já o montante remanescente reflete os custos transacionais e consultorias de integração.

Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	1T23
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais)	
Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(894)
Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes	(46.159)
Despesas relacionadas da combinação de negócios	(55.040)
Reversão de provisão para contigências	8.317
Outros resultados não recorrentes	564
Ganho relacionado à combinação de negócios	4.461.915
Outras receitas/(despesas) operacionais	4.414.862

O “Ganho relacionado à combinação de negócios” no montante preliminar de R\$4,5 bilhões corresponde ao impacto contábil não-caixa resultante entre: i) o valor de mercado das ações da brMalls na data de consumação da combinação de negócios, em 6 de janeiro de 2023; e, ii) o valor justo atribuído ao negócio da brMalls, apurado por método de avaliação com base em fluxo de caixa descontado.

A Aliansce Sonae + brMalls, por entender que possui argumentos técnicos sólidos para construção de um preço de transação diferente do preço cotado em bolsa, ingressou com um processo de consulta à CVM, no sentido de confirmar sua avaliação preliminar.

Após a conclusão desse processo de consulta, o valor justo da contraprestação paga e os demais valores justos envolvidos na transação, serão divulgados em caráter definitivo.

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23, as receitas financeiras da Aliansce Sonae + brMalls somaram R\$69,3 milhões, crescimento de 6,4% em relação ao mesmo período no ano anterior. A variação versus o 1T22 pode ser explicada por maior saldo médio de caixa, aliado ao cenário econômico de maior taxa de juros. Já as despesas financeiras totalizaram R\$222,3 milhões no 1T23, uma redução de 2,8% em comparação ao 1T22. Esse decréscimo deriva da gestão de passivos realizada pela Companhia ao longo dos últimos trimestres, com o pré-pagamento de dívidas e novas captações.

Resultado Financeiro	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> <small>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</small>					
Receitas Financeiras	69.299	65.154	6,4%	65.154	6,4%
Receita Financeira	74.789	70.668	5,8%	70.668	5,8%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(5.490)	(5.514)	-0,4%	(5.514)	-0,4%
Despesas Financeiras	(222.284)	(228.722)	-2,8%	(228.722)	-2,8%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(199.909)	(201.399)	-0,7%	(201.399)	-0,7%
Custo de Estruturação	(5.026)	(4.585)	9,6%	(4.585)	9,6%
Outras Despesas Financeiras	(17.349)	(22.737)	-23,7%	(22.737)	-23,7%
SWAP (Valor Justo)	12.270	(13.787)	n/a	(13.787)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(140.715)	(177.355)	-20,7%	(177.355)	-20,7%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(5.353)	4.798	n/a	4.798	n/a
Resultado Financeiro	(146.068)	(172.557)	-15,4%	(172.557)	-15,4%

FFO AJUSTADO (AFFO)

O AFFO atingiu R\$236,3 milhões no 1T23, expansão de 22,7% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. A variação positiva do indicador é reflexo do crescimento de EBITDA, e também da melhora do resultado financeiro. O resultado financeiro corroborou as ações bem-sucedidas de gestão de passivos como pré-pagamentos e contratações de novas linhas de crédito, bem como um maior saldo médio de caixa em relação ao 1T22.

Funds from Operations - FFO	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> <small>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</small>					
EBITDA Ajustado	436.276	413.107	5,6%	393.578	10,8%
(+) Receitas financeiras	69.298	65.154	6,4%	65.152	6,4%
(-) Despesas financeiras	(222.284)	(228.722)	-2,8%	(228.722)	-2,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(54.227)	(50.258)	7,9%	(50.258)	7,9%
(+) Ajuste aluguel linear	7.223	13.155	-45,1%	12.894	-44,0%
(=) AFFO	236.285	212.435	11,2%	192.644	22,7%
Margem AFFO %	38,9%	36,4%	253 bps	34,6%	426 bps

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

ENDIVIDAMENTO ESTRATÉGIA DE CAPITAL

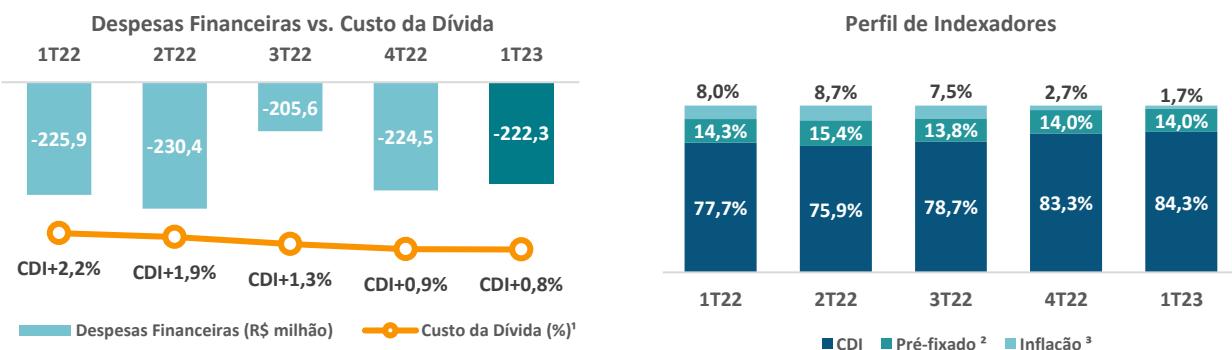
O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 14,2% no 1T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos executadas nos últimos trimestres. No primeiro trimestre de 2023, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 2,4x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures	1.238.750	5.140.789	6.379.539
Obrigação para compra de ativos	16.943	462.313	479.257
Instrumentos financeiros derivativos	-	41.920	41.920
Dívida Bruta	1.255.693	5.645.023	6.900.716
Caixa e aplicações financeiras	(2.100.771)	(236.840)	(2.337.611)
Dívida Líquida	(845.078)	5.408.183	4.563.105

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

A exposição das dívidas da Aliansce Sonae atrelada ao índice CDI foi de 84,3% em março de 2023.

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 Anexo deste Relatório.



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

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

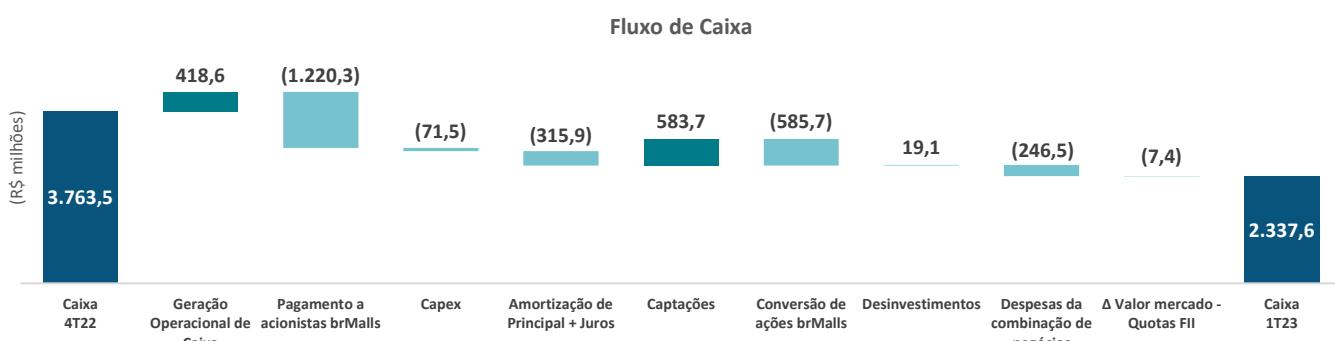
TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

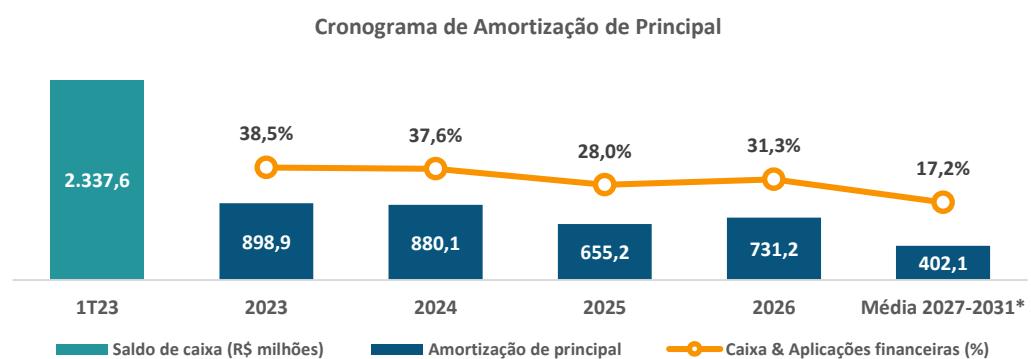
PORTFÓLIO ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae + brMalls apresentou geração operacional de caixa de R\$418,6 milhões no 1T23, o que representa uma conversão de EBITDA em caixa de 94,4%. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte: i) pelo pagamento da parcela caixa da combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls; ii) pela conversão das ações de brMalls detidas pela Aliansce Sonae; iii) pelo pagamento de despesas relacionadas à combinação de negócios; iv) pelas captações de recursos; v) Capex; e, vi) outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo.



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



CAPEX

No primeiro trimestre de 2023, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$71,5 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões; (iii) desenvolvimento de projetos da Alsotech para soluções digitais e (iv) investimentos em equipamentos para mídia.

Capex Realizado		1T23
Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais)		
Manutenção		10.824
Revitalização		21.955
Expansões & Terrenos		5.975
Aquisições		-
Outros		8.704
Imobilizado & Intangível		16.297
Transformação Digital		7.740
Total		71.495

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXOS

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No primeiro trimestre de 2023, a Companhia seguiu em trajetória ascendente e alcançou R\$8,6 bilhões em vendas totais, com forte crescimento orgânico de 16,2%, versus 1T22. No trimestre, as vendas/m² foram de R\$1.540, um aumento de 13,7% em relação ao 1T22.

Em abril de 2023, a performance operacional também foi positiva, com aumento de 6,9% em vendas totais, em comparação ao mesmo período no ano anterior.

TOP 5 VENDAS

Shoppings de diversas regiões apresentaram expansões de dois dígitos no período, ratificando a força do portfólio Aliansce Sonae + brMalls em escala nacional. Os destaques de crescimento de vendas 1T23 vs. 1T22, foram: Shopping da Bahia (+27,6%); Shopping Tamboré (+25,8%); Shopping Curitiba (+25,1%); Passeio das Águas Shopping (+24,3%); e Shopping Leblon (+24,1%).



Shopping da Bahia



Shopping Tamboré



Shopping Curitiba



Passeio das Águas



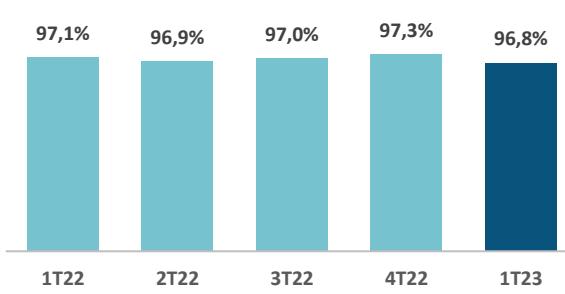
Shopping Leblon

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae + brMalls alcançou o patamar de 96,8% no 1T23. A taxa de ocupação se manteve em patamar alto, ainda que o primeiro trimestre apresente sazonalidade típica

No 1T23, um total de 164 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Aliansce Sonae + brMalls, representando uma área de 13,8 mil m² de ABL. Incluindo os shoppings de terceiros administrados pela Companhia, foram comercializados um total de 196 novas operações, equivalentes à 16,5 mil m² de ABL.

Taxa de Ocupação



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

PÁGINA: 30 de 115

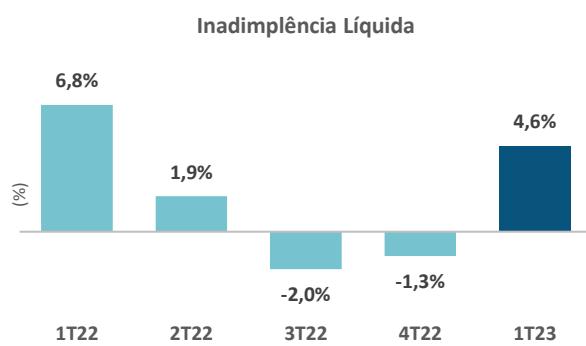
Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a Decathlon, no Shopping Tijuca; Hering e Animale, no Shopping Eldorado; Daiso nos Shopping Del Rey, Estação BH e Santana Parque Shopping; e, Shoulder, no Manauara Shopping.

Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: Tommy Hilfiger e Ray Ban, no Parque D. Pedro Shopping; Cotton-On, Lacoste e MOB, no Shopping Tamboré; Bayard e Fábula, no Plaza Sul Shopping; e, a primeira operação do Starbucks na região Nordeste do país, no Shopping da Bahia.



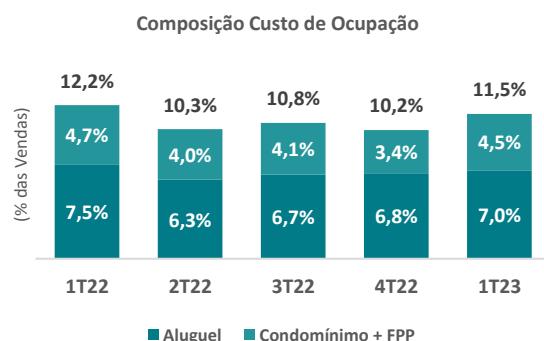
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No 1T23, a taxa de inadimplência líquida foi de 4,6%, apresentando queda de 2,2 p.p. em relação ao 1T22. A evolução do indicador frente ao mesmo período do ano anterior é reflexo da saúde dos lojistas e manutenção do crescimento de vendas.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ atingiu 11,5% no 1T23. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 4,5% do custo total de ocupação, enquanto as despesas de aluguel representaram 7,0%. O custo de ocupação apresentou redução de 0,7 p.p., em comparação ao 1T22.



¹ Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

SUSTENTABILIDADE

REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

O compromisso Aliansce Sonae + brMalls 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.

Ampliação Parceria Instituto Reação

A parceria com o Instituto Reação foi renovada para 2023 e a Aliansce Sonae + brMalls patrocinará dois projetos do Instituto: "Reação Bolsa de Estudos" e "Reação do Futuro". O primeiro projeto oferece 320 bolsas de estudo que, além da educação formal com 22 instituições de ensino parceiras, oferece também cursos de inglês e outros benefícios. Enquanto o segundo é focado na performance esportiva dos alunos do Instituto e busca oferecer os recursos necessários para a formação de atletas de alto rendimento.



SOS Litoral Norte de São Paulo

A Aliansce Sonae + brMalls, em parceria com o União SP, arrecadou doações de água mineral, alimentos não perecíveis, produtos de higiene pessoal e limpeza, roupas em bom estado e ração para animais. Doze shoppings participaram da arrecadação para a população do litoral norte de São Paulo, que sofreu os impactos da forte chuva que atingiu a região, em fevereiro de 2023.

EmpoderaEla

Para celebrar o Dia da Mulher, os shoppings da Aliansce Sonae + brMalls promoveram uma série de iniciativas com uma reflexão sobre o empoderamento feminino. A quinta edição do projeto EmpoderaEla propôs discussões sobre os desafios do empreendedorismo feminino. Foram vinte e nove shoppings participantes com workshops, palestras, lojas colaborativas e espaços virtuais nos sites para dar visibilidade à empreendedoras locais. Além disso, em parceria com o Sebrae, os shoppings ofereceram o curso on-line gratuito Empreendedorismo de Sucesso, para capacitar empreendedoras.



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

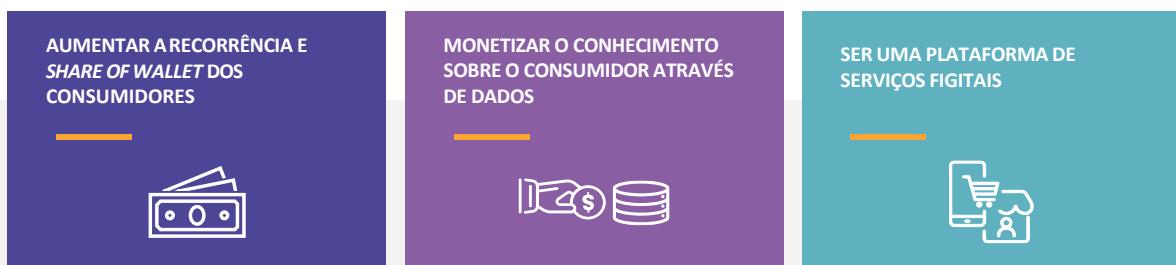
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO ANEXOS

TRANSFORMAÇÃO FIGITAL

AS PREMISSAS ESTRATÉGICAS DA TRANSFORMAÇÃO FIGITAL

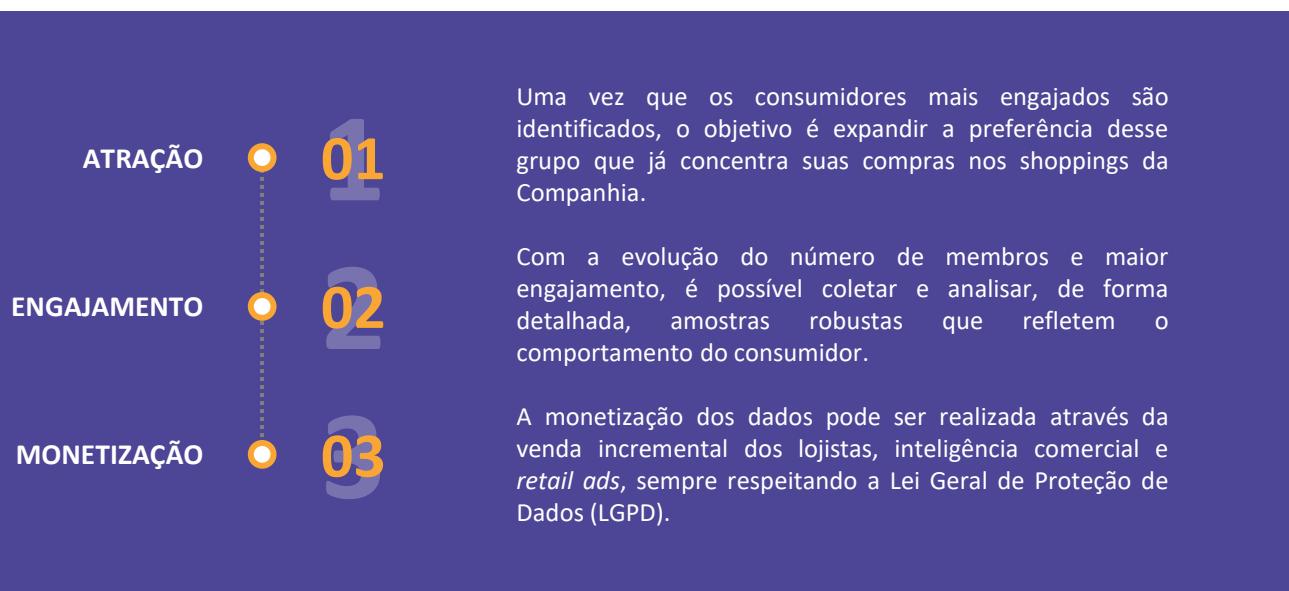
A Aliansce Sonae + brMalls apresenta os atributos necessários para avançar com sucesso em sua trajetória de transformação figital. A Companhia combinada se diferencia ao consolidar: escala de mercado, com 62 shoppings e mais de 11 mil lojas; presença dominante em localizações estratégicas; e, recorrência de mais de 60 milhões de visitas de consumidores ao mês. A Aliansce Sonae + brMalls tem como objetivo desenvolver um ecossistema em que o shopping esteja sempre presente na jornada dos consumidores e lojistas, independentemente do canal de vendas escolhido. Para tornar isso possível, a estratégia se baseia em três principais premissas:



A premissa de ampliação de recorrência e *share of wallet* dos consumidores nos shoppings da Aliansce Sonae + brMalls está embasada em duas frentes: **programas de relacionamento** e **vendas digitais**. A seguir, a estratégia dos programas de relacionamento será explorada em mais detalhes:

Programa de Relacionamento: Engajamento de lojistas e consumidores

A jornada estratégica do Programa de Relacionamento pode ser dividida em três fases:

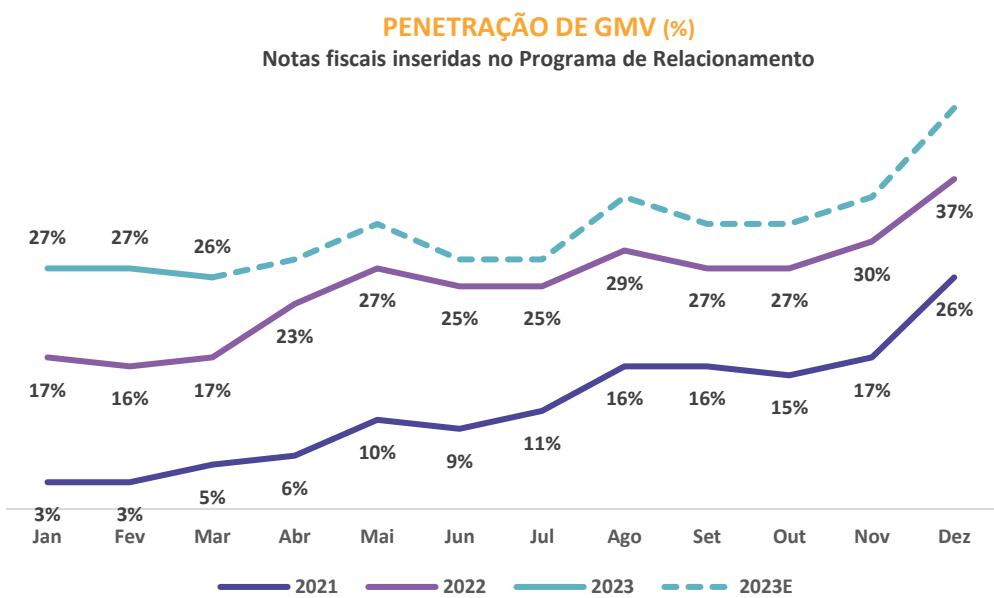


Atualmente, oito shoppings da Companhia possuem o Programa de Relacionamento, conforme desenhado na estratégia digital da Aliansce Sonae + brMalls. A evolução do número de membros é notável: em março de 2023, o programa já contava com 650 mil clientes cadastrados, um crescimento de quase 300 mil clientes, versus janeiro de 2022.



Além do crescimento nominal no número de usuários, em março de 2023, clientes engajados representaram 20% da vendas totais dos shoppings com programa, versus 10%, em janeiro de 2022 – provando o valor percebido pelos consumidores sobre os benefícios oferecidos.

Os membros engajados cadastram em média 7 compras ao mês, gerando um GMV agregado de mais de R\$800 milhões por semestre. Em março de 2023, esse indicador refletiu penetração da captura de 26% das vendas realizadas nos shoppings com o Programa de Relacionamento, um crescimento de 9 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior.



CORPORATE VENTURE CAPITAL

Desinvestimento Box Delivery

Em abril de 2023, a Aliansce Sonae + brMalls realizou a venda de sua participação na *logtech* Box Delivery à Rappi Global (“Rappi”), recebendo uma parcela em caixa e uma participação minoritária na Rappi. A transação confirma a assertividade da estratégia de *corporate venture capital* da Companhia e apresentou ótimo resultado do ponto de vista de retorno do investimento.

Adicionalmente, operação da Box Delivery atuou de forma sinérgica com os shoppings da Aliansce Sonae + brMalls, funcionando em 20 ativos, expandindo a experiência omnichannel dos consumidores e lojistas, elevando a qualidade do serviço e nível de conveniência, a custos mais competitivos. Durante o período de aceleração da investida, o número de entregas saltou de 400 mil para 1,7 milhão ao mês, e seu faturamento aumentou em mais de 3x, se aproximando à R\$200 milhões.

Importante destacar que Aliansce Sonae + brMalls continuará buscando novas oportunidades de investimento, de forma agnóstica, sempre visando alavancar as vendas de seus lojistas, independentemente do canal, e entregar mais conveniência aos consumidores. O porte e escala da Companhia combinada viabilizam investir em empresas que embarcam conhecimento e capacidade de desenvolvimento tecnológico, para endereçar dores e preencher lacunas das operações de shoppings.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Os empreendimentos imobiliários de uso misto visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando melhor aproveitamento do tempo e incremento de qualidade de vida nas ações do dia-a-dia. Atualmente, a Aliansce Sonae + brMalls consolida um banco de terrenos que soma mais de 7,8 milhões de m² em potencial construtivo disponível, englobando tanto projetos imobiliários multiúso, quanto projetos de expansão para os shoppings. Esse potencial é determinado pelos planos estratégicos de cada ativo do portfólio, denominados *masterplans*, os quais permanecem em constante estudo e evolução.

O conceito do *masterplan* é focado em atender a necessidade da população, colocando o shopping como o centro de um desenvolvimento urbano sustentável. Ou seja, a Aliansce Sonae + brMalls considera o shopping como principal ativo do multiúso, e todo o planejamento tem por premissa a exponencial criação de valor para o mesmo e, por fim, para a Companhia.

Dessa forma, ao longo dos últimos anos, a Aliansce Sonae + brMalls tem continuamente dedicado esforços em explorar as oportunidades de desenvolvimento imobiliário. Hoje, a Companhia possui contratos assinados para a construção de quarenta e três novas torres, de diversas tipologias, em 6 estados e 9 shoppings. Esses contratos totalizam um valor geral de vendas (VGV) estimado de R\$3,1 bilhões*, geração de caixa estimada em R\$409 milhões*, até 2033, e adição de mais de vinte mil pessoas para a população das áreas primárias dos shoppings da Companhia.

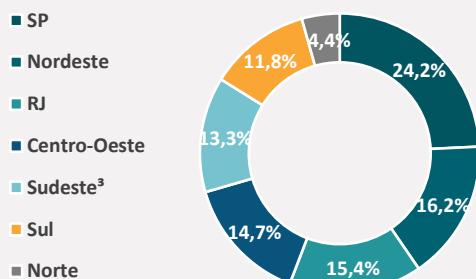
Segue abaixo o detalhamento do potencial construtivo da Companhia, por tipo e região:

	Potencial Shopping ¹	Potencial Multiuso	Potencial Futuro ²	Potencial Construtivo	Potencial Vendido	Potencial Disponível
<i>Valores em mil m²</i>						
Centro-Oeste	134,3	615,1	455,8	1.205,2	56,3	1.149,0
Nordeste	248,5	432,2	740,9	1.421,6	153,7	1.267,8
Norte	59,0	157,0	126,2	342,3	0,0	342,3
RJ	350,3	407,1	541,6	1.299,0	96,2	1.202,9
SP	314,0	936,3	807,0	2.057,3	161,7	1.895,5
Sudeste ³	66,9	237,3	778,1	1.082,3	38,3	1.044,1
Sul	49,9	208,7	660,7	919,2	0,0	919,2
Total	1.223,0	2.993,7	4.110,2	8.326,9	506,1	7.820,8

*Potencial de expansão shoppings; ²Masterplan em desenvolvimento; ³Exclui RJ e SP

Ao longo do tempo, esses empreendimentos devem gerar novas formas de receita, incremento nos alugueis e alavancagem mútua tanto dos shoppings, quanto no aumento da densidade e melhoria da qualidade da sua área primária.

Potencial Disponível por Região



Parque Shopping Maceió



PORTFÓLIO ALIANSCE SONAE + BRMALLS

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.486	10.791	97,2%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	95,5%	-
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	98,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.501	34.501	94,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.209	31.363	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.166	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	96,8%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	33.750	33.750	96,6%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Londrina	PR	93,0%	57.408	53.389	96,4%	A / C / CSC
Catuaí Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	97,8%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.191	18.324	98,8%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.902	11.949	95,2%	A / C / CSC
Estação BH	MG	60,0%	37.459	22.475	96,3%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.714	14.396	97,9%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	28.382	13.862	93,7%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.699	19.774	97,5%	A / C / CSC
Jardim Sul	SP	60,0%	28.747	17.248	98,8%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,2%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.023	25.214	99,6%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.992	52.194	96,6%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,3%	126.500	64.920	95,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.937	17.308	98,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.898	19.949	97,6%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.626	67.163	92,0%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.794	44.794	98,6%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	95,0%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.520	19.760	97,2%	A / C
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	87,5%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.859	25.715	98,2%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	15,0%	55.313	8.297	90,0%	-
Shopping ABC	SP	1,3%	47.973	609	91,2%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	40.243	28.532	99,5%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.972	4.594	98,5%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.525	11.037	95,3%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	70.501	50.401	98,8%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.422	30.738	98,1%	A / C / CSC
Shopping Estação	PR	100,0%	28.278	28.278	94,5%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.056	36.042	97,8%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.037	21.519	96,7%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.074	14.318	99,0%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	17.996	17.996	95,5%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	95,1%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	96,5%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.001	33.899	97,2%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	80.245	24.740	97,4%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.138	34.167	96,6%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	47.005	47.005	98,8%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100,0%	35.489	35.489	94,4%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.105	35.553	98,6%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	71,0%	29.680	21.073	98,5%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.276	17.927	97,8%	A / C / CSC
Top Shopping	RJ	50,0%	31.664	15.832	84,7%	-
Via Parque Shopping	RJ	9,3%	56.509	5.245	95,0%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	90,0%	11.809	10.628	100,0%	N/A
Total Portfólio		64,2%	2.221.611	1.425.859	96,8%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

ANEXOS

ESTRUTURA DE CAPITAL

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce Sonae + brMalls 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 respectiva Nota Explicativa contida nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	(%) Endividamento	Vencimento
TR			11,0%	903.708	14,0%	
Bradesco	TR	7,2%	9,3%	106.267	1,6%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,5%	74.953	1,2%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,1%	70.721	1,1%	mai-30
Santander	TR	6,8%	8,9%	82.074	1,3%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	11,2%	569.694	8,8%	mar-25
CDI			14,8%	5.443.425	84,3%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,0%	14,6%	123.088	1,9%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,0%	13,4%	319.369	4,9%	abr-23
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	14,4%	100.549	1,6%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	14,6%	22.805	0,4%	out-24
Debenture (6ª emissão - 1ª serie)	CDI	1,4%	14,8%	1.013.554	15,7%	ago-27
Debenture (5ª emissão - 1ª serie)	CDI	1,4%	14,8%	236.213	3,7%	mar-27
Debenture (5ª emissão - 2ª serie)	CDI	1,6%	15,0%	267.588	4,1%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	14,6%	472.281	7,3%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	14,4%	316.250	4,9%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	14,6%	298.556	4,6%	mar-30
10ª Debenture	CDI	1,3%	14,7%	948.556	14,7%	nov-27
CRI Cima	113,55% CDI	0,0%	15,0%	489.569	7,6%	out-26
CCB Bradesco	CDI	2,0%	15,5%	425.450	6,6%	abr-25
CCB Itaú	CDI	2,2%	15,8%	330.106	5,1%	out-25
CRI Villa Lobos	CDI	1,8%	15,2%	79.491	1,2%	mai-31
IPCA			9,8%	56.783	0,9%	
Debenture III	IPCA	4,0%	9,8%	56.783	0,9%	jan-24
IGP-DI			11,2%	53.596	0,8%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	11,2%	53.596	0,8%	mai-25
Total			14,2%	6.457.512	100,0%	
Total		CDI +	0,8%			

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 1T23	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T23
(valores em milhares de reais)			
Bancos	6.379.539	-	6.379.539
CCI/ CRI	479.257	-	479.257
Obrigação para compra de ativos	41.920	-	41.920
Dívida Bruta	6.900.716	0	6.900.716
Caixa e aplicações financeiras	(2.798.887)	461.276	(2.337.611)
Dívida Líquida	4.101.830	461.276	4.563.105

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 Sonae Shopping Centers e Br Malls Participações como se já estivessem combinadas desde o 1T22, 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.

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2023

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	667.563	639.642	4,4%	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(46.150)	(42.821)	7,8%	n/a	n/a
Receita líquida	621.413	596.822	4,1%	n/a	n/a
Custo	(217.174)	(183.056)	18,6%	n/a	n/a
Custo de alugueis e serviços	(66.220)	(75.102)	-11,8%	n/a	n/a
Depreciação e Amortização	(150.955)	(107.954)	39,8%	n/a	n/a
Lucro bruto	404.238	413.765	-2,3%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	4.289.406	(102.551)	n/a	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(105.351)	(87.601)	20,3%	n/a	n/a
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.546)	(4.980)	-28,8%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	21.386	14.293	49,6%	n/a	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(29.052)	(27.018)	7,5%	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	4.405.969	2.755	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(143.582)	(169.544)	-15,3%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	4.550.063	141.671	n/a	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(52.900)	(50.720)	4,3%	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.498.013)	6.701	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	2.999.150	97.652	n/a	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	2.974.981	71.897	n/a	n/a	n/a
Acionistas não controladores	24.169	25.754	-6,2%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	2.999.150	97.652	n/a	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita bruta de aluguel e serviços	645.168	611.675	5,5%	580.402	11,2%
Impostos e contribuições e outras deduções	(44.853)	(40.657)	10,3%	(37.106)	20,9%
Receita líquida	600.315	571.018	5,1%	543.296	10,5%
Custo	(208.788)	(178.921)	16,7%	(171.907)	21,5%
Custo de alugueis e serviços	(59.807)	(73.171)	-18,3%	(66.157)	-9,6%
Depreciação e Amortização	(148.981)	(105.750)	40,9%	(105.750)	40,9%
Lucro bruto	391.527	392.097	-0,1%	371.389	5,4%
Receitas (despesas) operacionais	4.281.968	(104.122)	n/a	(102.943)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(99.792)	(83.898)	18,9%	(83.898)	18,9%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.546)	(4.980)	-28,8%	(4.980)	-28,8%
Despesa com depreciação e amortização	(29.556)	(27.089)	9,1%	(27.089)	9,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	4.414.862	11.845	n/a	13.024	n/a
Resultado financeiro	(146.068)	(172.557)	-15,4%	(172.558)	-15,4%
Lucro antes dos impostos	4.527.426	115.417	n/a	95.887	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(54.227)	(50.258)	7,9%	(50.258)	7,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.498.217)	6.739	n/a	6.739	n/a
Lucro líquido do período	2.974.982	71.897	n/a	52.368	n/a

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Consolidado		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/03/23	31/12/2022	31/03/23	31/12/2022	31/03/23	31/12/2022
ATIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	54.829	18.256	-720	29.220	54.109	47.475
Aplicações financeiras de curto prazo	2.062.245	2.543.865	-15.583	872.903	2.046.662	3.416.767
Contas a receber	499.802	322.566	7.132	341.088	506.933	663.653
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	1.021	657	-1.021	-657	0	0
Impostos a recuperar	113.288	46.378	-1.025	100.586	112.263	146.964
Despesas antecipadas	10.543	488	-193	7.956	10.350	8.444
Valores a receber	0	0	0	33.356	0	33.356
Outros créditos	411.036	306.624	16.203	-3.959	427.239	302.665
Total	3.152.765	3.238.833	4.792	1.380.492	3.157.557	4.619.325
Ativo não circulante mantido para venda	27.142	27.142	0	0	27.142	27.142
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	3.179.906	3.265.975	4.792	1.380.492	3.184.699	4.646.467
Não Circulante						
Impostos a recuperar	47.803	31.419	340	18.494	48.144	49.913
IRPJ e CSLL diferidos	3.030	64.160	(116)	(5.232)	2.914	58.928
Depósitos judiciais	69.925	36.702	283	31.516	70.208	68.218
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	33.515	7.843	(33.515)	(7.843)	0	0
Valores a receber	61.866	0	4.023	91.071	65.888	91.071
Instrumentos financeiros derivativos	5.710	5.927	0	0	5.710	5.927
Despesas antecipadas	3.238	4.164	(3)	(4)	3.234	4.160
Aplicações financeiras de longo prazo	236.840	102.873	0	175.328	236.840	278.202
Outros créditos	161.339	115.557	4.749	53.183	166.088	168.739
Investimentos	919.411	322.138	(912.096)	(314.818)	7.315	7.320
Propriedades para investimento	23.050.558	7.897.907	(261.232)	5.031.951	22.789.326	12.929.858
Imobilizado	97.111	20.031	143	74.805	97.254	94.836
Intangível	851.489	410.510	125.666	615.194	977.155	1.025.705
Total Ativo Não Circulante	25.541.834	9.019.232	(1.071.757)	5.763.644	24.470.077	14.782.876
Total do Ativo	28.721.740	12.285.206	(1.066.964)	7.144.136	27.654.775	19.429.343
PASSIVO	(Valores em milhares de reais)					
Circulante						
Fornecedores	70.320	36.530	1.753	64.558	72.074	101.089
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.237.644	666.670	1.106	486.240	1.238.750	1.152.910
Impostos e contribuições a recolher	68.853	70.789	(3.842)	101.020	65.011	171.809
Receitas diferidas	16.150	5.585	482	12.229	16.633	17.814
Dividendos a pagar	46.335	43.034	(9.319)	130.055	37.017	173.089
Obrigações por compra de ativos	16.943	111	0	16.579	16.943	16.691
Contas a Pagar Leasing	17.837	10.104	4.893	13.497	22.730	23.601
Provisão para contingências	15.264	0	92	20.552	15.356	20.552
Outras obrigações	160.965	182.966	(6.512)	165.762	154.453	348.728
Total Passivo Circulante	1.650.311	1.015.788	(11.346)	1.010.493	1.638.966	2.026.281
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.136.149	2.389.097	4.641	2.313.383	5.140.789	4.702.479
Impostos e contribuições a recolher	17.783	7.937	7.854	19.322	25.636	27.259
Receitas diferidas	34.024	8.401	1.150	29.570	35.173	37.971
Instrumentos financeiros derivativos	47.630	60.117	0	0	47.630	60.117
IRPJ e CSLL diferidos	5.251.763	866.254	(6.304)	102.762	5.245.459	969.016
Obrigações por compra de ativos	462.313	0	0	478.626	462.313	478.626
Contas a pagar leasing	156.445	23.361	90.148	225.102	246.593	248.463
Outras obrigações	17.314	28.172	(1.413)	(262)	15.900	27.910
Provisão para contingências	27.259	9.046	(1.400)	19.608	25.859	28.655
Total Passivo Não Circulante	11.150.679	3.392.386	94.675	3.188.110	11.245.354	6.580.496
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(Valores em milhares de reais)					
Capital social	14.743.133	4.156.722	459	10.406.862	14.743.592	14.563.584
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	0	(86.099)	(72.332)	(158.431)
Reservas de capital	886.696	884.078	0	(130.600)	886.696	753.478
Reserva legal	29.991	29.991	0	0	29.991	29.991
Ações em tesouraria	(151.453)	(2.825)	0	(67.375)	(151.453)	(70.200)
Reservas de lucros	3.340.989	365.449	(680)	(6.105.842)	3.340.309	(5.740.392)
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.006.348)	1.444.534	0	0	(4.006.348)	1.444.534
Participação de não controladores	1.150.073	1.071.413	(1.150.073)	(1.071.413)	0	0
Total do patrimônio líquido	15.920.749	7.877.032	(1.150.293)	2.945.533	14.770.456	10.822.565
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	28.721.740	12.285.206	(1.066.964)	7.144.136	27.654.775	19.429.343

DESTAQUES

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

SUSTENTABILIDADE TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil 31/03/23	Ajustes 31/03/23	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial 31/03/23
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	2.999.154	(24.169)	2.974.984
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	5.640	(1.402)	4.238
Depreciação e amortização	180.006	(15.540)	164.467
Resultado de equivalência patrimonial	(21.386)	21.386	0
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	13.057	5.334	18.392
Remuneração com base em ações	3.546	0	3.546
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	171.561	0	171.561
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(12.270)	0	(12.270)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.498.013	14.447	1.512.460
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(4.328)	0	(4.328)
Rendimentos de aplicações financeiras	(60.166)	26.826	(33.340)
Baixa de mais valia	0	0	0
Custos da transação de combinação de negócios	0	(172)	(172)
Ganho por compra vantajosa	(4.325.846)	0	(4.325.846)
Outras provisões	7.245	(2.006)	5.239
	454.224.321	24.703.954	478.928.275
Redução (aumento) dos ativos	(5.856.162)	(10.602.153)	(16.458.315)
Contas a receber de clientes	159.629	(4.295)	155.334
Depósitos Judiciais	(1.386)	779	(607)
Impostos a recuperar	(14.789)	51.259	36.470
Outros	(149.311)	(58.345)	(207.656)
Aumento (redução) dos passivos	(200.494.493)	18.119.843	(182.374.649)
Fornecedores	(32.585)	3.570	(29.015)
Impostos a recolher	30.504	97	30.602
Outras obrigações	(198.040)	14.118	(183.922)
Receitas diferidas	(374)	334	(40)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(108.180)	(35)	(108.215)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(30.584)	(227)	(30.811)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	109.110	31.959	141.069
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(6.394)	(8.679)	(15.073)
Aquisição de ativo intangível	(16.896)	6.202	(10.694)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(48.276)	3.927	(44.349)
Aquisição de participações societárias	0	0	0
Aumento de capital em controladas/coligadas	0	0	0
Aumento de capital de não controladores	0	0	0
Efeito da combinação de negócios	28.958	(22.528)	6.430
Redução (aumento) em investimentos	19.137	0	19.137
Aquisições de ações br Malls	(1.220.324)	0	(1.220.324)
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	0	0	0
Redução (aumento) em aplicações financeiras	909.798	(32.147)	877.651
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	19.110	(19.110)	0
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(314.888)	(72.335)	(387.222)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	0	0	0
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	3.700	(3.700)	
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(50.326)	(2.908)	(53.233)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(55.797)	(2.425)	(58.222)
Pagamento de custo de estruturação - empréstimos e financiamentos	0	0	0
Emissão de debêntures	612.102	0	612.102
Pagamento de juros de debêntures	(152.759)	774	(151.985)
Pré-pagamento de juros de debêntures	0	0	0
Pagamento principal de debêntures	(40.267)	(12.158)	(52.425)
Pré-pagamento de principal de debêntures	0	0	0
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(28.370)	0	(28.370)
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(909)	0	(909)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(118)	(7.623)	(7.741)
Recuperação de ações	0	0	0
Recuperação de debêntures	(16.718)	16.718	0
Dividendos pagos aos acionistas	0	0	0
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(28.188)	28.188	0
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	242.350	16.866	259.217
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	36.573	(23.509)	13.064
Saldo de caixa e equivalente no final do período	54.829	(720)	54.109
Saldo de caixa e equivalente no início do período	18.256	22.790	41.045
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	36.574	(23.510)	13.063

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	667.563	(22.395)	645.168
Impostos e contribuições e outras deduções	(46.150)	1.298	(44.853)
Receita líquida	621.413	(21.098)	600.315
Custo de aluguéis e serviços	(217.174)	8.386	(208.788)
Lucro bruto	404.238	(12.712)	391.527
(Despesas)/Receitas operacionais	4.289.406	(7.438)	4.281.968
Despesas administrativas e gerais	(105.351)	5.559	(99.792)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.546)	-	(3.546)
Resultado da equivalência patrimonial	21.386	(21.386)	-
Despesa com depreciação	(29.052)	(504)	(29.556)
Outras (despesas)/receitas operacionais	4.405.969	8.893	4.414.862
Resultado financeiro	(143.582)	(2.486)	(146.068)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.550.063	(22.636)	4.527.426
Imposto de renda e contribuição social	(1.550.912)	(1.532)	(1.552.444)
Lucro líquido do período	2.999.150	(24.168)	2.974.982
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	2.974.981	1	2.974.982
Participações minoritárias	24.169	(24.169)	-
Lucro líquido do período	2.999.150	(24.168)	2.974.982

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Lucro líquido	2.999.150	(24.168)	2.974.982
(+) Depreciação / Amortização	155.591	22.947	178.538
(+) Resultado financeiro	143.582	2.486	146.068
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.550.912	1.532	1.552.444
EBITDA	4.849.235	2.797	4.852.032
Margem EBITDA %	780,4%		808,2%
(+) Despesas não recorrentes	(4.454.788)	39.032	(4.415.756)
EBITDA Ajustado	394.447	41.829	436.276
Margem EBITDA Ajustado %	63,5%		72,7%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	2.999.150	(24.168)	2.974.982
(+) Depreciação e amortização	155.591	22.947	178.538
(=) FFO *	3.154.741	(1.221)	3.153.520
Margem FFO %	507,7%		525,3%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(4.454.788)	39.032	(4.415.756)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	7.875	(652)	7.223
(+/-) Impostos não caixa	1.498.013	204	1.498.217
(+/-) Efeito SWAP	(12.270)	-	(12.270)
(+/-) Despesas financeiras eventuais	5.353	-	5.353
(=) FFO ajustado *	198.922	37.363	236.285
Margem AFFO %	32,0%		39,4%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	639.642	(27.967)	611.675
Impostos e contribuições e outras deduções	(42.821)	2.164	(40.657)
Receita líquida	596.822	(25.804)	571.018
Custo de aluguéis e serviços	(183.056)	4.135	(178.921)
Lucro bruto	413.765	(21.669)	392.097
(Despesas)/Receitas operacionais	(102.551)	(1.571)	(104.122)
Despesas administrativas e gerais	(87.601)	3.703	(83.898)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.980)	-	(4.980)
Resultado da equivalência patrimonial	14.293	(14.293)	-
Despesa com depreciação	(27.018)	(71)	(27.089)
Outras (despesas)/receitas operacionais	2.755	9.090	11.845
Resultado financeiro	(169.544)	(3.014)	(172.557)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	141.671	(26.254)	115.417
Imposto de renda e contribuição social	(44.019)	499	(43.520)
Lucro líquido do período	97.652	(25.754)	71.897
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	71.897	-	71.897
Acionistas não controladores	25.754	(25.754)	-
Lucro líquido do período	97.652	(25.754)	71.897

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	97.652	(25.754)	71.897
(+) Depreciação / Amortização	134.972	(2.133)	132.839
(+) Resultado financeiro	169.544	3.014	172.557
(+) Imposto de renda e contribuição social	44.019	(499)	43.520
EBITDA	446.186	(25.373)	420.814
Margem EBITDA %	74,8%		73,7%
(+) Despesas não recorrentes	(7.707)	-	(7.707)
EBITDA Ajustado	438.479	(25.373)	413.107
Margem EBITDA Ajustado %	73,5%		72,3%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	97.652	(25.754)	71.897
(+) Depreciação e amortização	134.972	(2.133)	132.839
(=) FFO	232.624	(27.887)	204.737
Margem FFO %	38,1%		35,0%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(7.707)	-	(7.707)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	14.140	(985)	13.155
(+)/(-) Impostos não caixa	(6.701)	(37)	(6.739)
(+)/(-) Efeito SWAP	13.787	-	13.787
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.798)	-	(4.798)
(=) FFO ajustado	241.344	(28.909)	212.435
Margem FFO %	40,4%		37,2%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

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 Companhia 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, entre outros.

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.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação e amortização +/(-) despesas / (receitas) não recorrentes (-) ajuste de aluguel linear +/(-) impostos não caixa +/(-) efeito SWAP +/(-) despesas financeiras eventuais.

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 1.000 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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO ANEXOS

GLOSSÁRIO

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1.000 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.

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

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL própria 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 Totais: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques.

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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXOS

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		3.969	8.429	54.829	18.256
Aplicações financeiras	7	836.328	2.105.672	2.062.245	2.543.865
Contas a receber	8	49.874	61.567	499.802	322.566
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	10	150.519	68.850	1.021	657
Impostos a recuperar	9	54.306	34.022	113.288	46.378
Despesas antecipadas		2.113	2.062	10.543	488
Outros	8.2	177.182	120.974	411.035	306.622
		1.274.291	2.401.576	3.152.763	3.238.832
Ativo não circulante mantido para venda	11	10.187	10.187	27.142	27.142
		10.187	10.187	27.142	27.142
Não circulante					
Aplicações financeiras	7	89.762	92.104	236.840	102.873
Contas a receber	8	-	-	61.866	-
Impostos diferidos	17	-	55.504	3.030	64.160
Impostos a recuperar	9	-	-	47.803	31.419
Depósitos judiciais	15	2.004	1.335	69.925	36.702
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	24	-	-	33.515	7.843
Instrumentos financeiros derivativos	5	5.710	5.927	5.710	5.927
Despesas antecipadas		2.549	3.352	3.238	4.164
Outros	8.2	37.612	36.917	161.339	115.557
Investimentos	10	17.253.402	6.242.914	919.411	322.138
Propriedades para investimento	11	885.912	888.646	23.050.558	7.897.907
Imobilizado		5.678	5.904	97.111	20.031
Intangível	12	90.697	92.058	851.489	410.510
		18.373.326	7.424.661	25.541.835	9.019.231
Total do ativo		19.657.804	9.836.424	28.721.740	12.285.205

Notas Explicativas

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		11.011	14.665	70.320	36.530
Empréstimos e financiamentos	13	538.628	581.744	1.237.644	666.670
Impostos e contribuições a recolher	9	7.016	15.295	68.853	70.789
Dividendos a pagar		37.020	37.020	46.335	43.034
Receitas diferidas	14	1.146	1.783	16.150	5.585
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	16	-	-	16.943	-
Contas a pagar de arrendamento		10.729	10.060	17.837	10.104
Provisão para contingências		-	-	15.264	-
Outras obrigações	16.1	46.837	123.400	160.965	183.077
		652.387	783.967	1.650.311	1.015.789
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	2.686.097	2.150.587	5.136.149	2.389.097
Impostos e contribuições a recolher	9	360	360	17.783	7.937
Receitas diferidas	14	2.886	2.466	34.024	8.401
Impostos diferidos	17	1.467.030	-	5.251.763	866.254
Instrumentos financeiros derivativos	5	47.630	60.117	47.630	60.117
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	16	-	-	462.313	-
Contas a pagar de arrendamento		14.552	15.584	156.445	23.361
Provisão para contingências	15	1.273	1.573	27.259	9.046
Outras obrigações	16.1	14.912	16.152	17.313	28.172
		4.234.740	2.246.839	11.150.679	3.392.385
Patrimônio líquido	18				
Capital social		14.743.133	4.156.722	14.743.133	4.156.722
Gastos com emissões de ações		(72.332)	(72.332)	(72.332)	(72.332)
Ações em tesouraria		(151.453)	(2.825)	(151.453)	(2.825)
Reservas de capital		886.697	884.078	886.697	884.078
Reservas de lucros		395.999	395.441	395.999	395.441
Lucros acumulados		2.974.981	-	2.974.981	-
Ajustes de avaliação patrimonial		(4.006.348)	1.444.534	(4.006.348)	1.444.534
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora		14.770.677	6.805.618	14.770.677	6.805.618
Participação de não controladores	18	-	-	1.150.073	1.071.413
Total do patrimônio líquido		14.770.677	6.805.618	15.920.750	7.877.031
Total do passivo e do patrimônio líquido		19.657.804	9.836.424	28.721.740	12.285.205

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida de aluguel e serviços	19	68.495	46.917	621.413	267.363
Custo de aluguéis e serviços	20	(44.550)	(21.917)	(217.174)	(79.203)
Lucro bruto		23.945	25.000	404.239	188.160
Despesas operacionais					
Despesas com vendas, administrativas e gerais	21	(43.452)	(37.072)	(137.949)	(49.761)
Resultado da equivalência patrimonial	10	3.082.631	117.014	21.386	8.067
Outras receitas (despesas), líquidas	23	(18.074)	(2.052)	4.405.967	(1.965)
		3.021.105	77.890	4.289.404	(43.659)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(100.028)	(74.734)	(230.685)	(83.730)
Receitas financeiras		35.078	23.413	87.104	32.394
	22	(64.950)	(51.321)	(143.581)	(51.336)
Lucro antes dos impostos e contribuições		2.980.100	51.569	4.550.062	93.165
Imposto de renda e contribuição social	17	(5.119)	4.378	(1.550.912)	(23.739)
Lucro líquido do período		2.974.981	55.947	2.999.150	69.426
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	18	2.974.981	55.947	2.974.981	55.947
Participação de não controladores		-	-	24.169	13.479
		2.974.981	55.947	2.999.150	69.426
Resultado por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o período (expresso em R\$ por ação)					
Lucro líquido por ação - básico	18	8,7176	0,2112		
Lucro líquido por ação - diluído	18	8,7176	0,2112		

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

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do período	2.974.981	55.947	2.999.150	69.426
Ganho (Perda) não realizado em instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	(2.655)	33.010 (11.159)	(2.655)	33.010 (11.159)
Efeitos fiscais	-			
Resultado abrangente total	2.972.326	77.798	2.996.495	91.277
Atribuível a:				
Acionistas controladores	2.972.326	77.798	2.972.326	77.798
Acionistas não controladores	-	-	24.169	13.479

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Gasto com emissão de ações	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva de lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
					Reserva legal	Retenção de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.156.722	(72.332)	(19.123)	882.328	22.197	296.460	1.480.677	-	6.746.929	1.063.057	7.809.986
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	55.947	55.947	13.479	69.426
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 27)	-	-	-	2.177	-	-	-	-	2.177	-	2.177
Dividendos declarados aos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.299)	(16.299)
Ganho não realizado com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	21.851	-	21.851	-	21.851
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.203)	(2.203)
Saldos em 31 de março de 2022	4.156.722	(72.332)	(19.123)	884.505	22.197	296.460	1.502.528	55.947	6.826.904	1.058.034	7.884.938
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.156.722	(72.332)	(2.825)	884.078	29.991	365.450	1.444.534	-	6.805.618	1.071.413	7.877.031
Impactos da combinação de negócios Br Malls:											
Aumento de capital (Nota 4.1 e 18)	10.901.367	-	-	-	-	-	-	-	10.901.367	-	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado (Nota 4.1 e 18)	-	-	-	-	-	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)	-	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls - FIA Regatas (Notas 4.1)	-	-	(463.584)	-	-	-	-	-	(463.584)	-	(463.584)
Alocação de participação de não controladores da Br Malls (Nota 4.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.616	139.616
	10.901.367	-	(463.584)	-	-	-	(5.448.227)	-	4.989.556	139.616	5.129.172
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	2.974.981	2.974.981	24.169	2.999.150
Cancelamento de ações em tesouraria (Nota 19)	(314.956)	-	314.956	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de remuneração baseada em ações (Nota 26)	-	-	-	2.619	-	-	-	-	2.619	-	2.619
Dividendos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.493)	(31.493)
Perda não realizada com instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (Nota 18)	-	-	-	-	-	-	(2.655)	-	(2.655)	-	(2.655)
Transação entre sócios (perda com venda de participação societária minoritária de subsidiária)	-	-	-	-	-	558	-	-	558	(558)	-
Outros eventos societários envolvendo acionistas não controladores (Nota 4.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.074)	(53.074)
Saldos em 31 de março de 2023	14.743.133	(72.332)	(151.453)	886.697	29.991	366.008	(4.006.348)	2.974.981	14.770.677	1.150.073	15.920.750

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Atividades operacionais				
Lucro líquido do período	2.974.981	55.947	2.999.150	69.426
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de				
Aluguel linear	1.533	509	5.640	3.280
Depreciação e amortização	49.865	26.049	180.006	48.846
Resultado de equivalência patrimonial	(3.082.631)	(117.014)	(21.386)	(8.067)
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	3.061	3.977	13.057	10.777
Remuneração com base em ações	3.546	2.721	3.546	2.808
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	88.168	48.842	171.561	60.710
Rendimento de aplicações financeiras	(21.758)	(22.443)	(60.166)	(30.474)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(12.270)	19.272	(12.270)	19.272
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.119	(4.378)	1.498.013	(5.177)
Ganho na venda de propriedade para investimento	-	-	(4.328)	-
Baixa de mais valia	908	-	-	-
Ganho por compra vantajosa	-	-	(4.461.915)	-
Outras provisões	6.256	-	7.247	(44)
	16.778	13.482	318.155	171.357
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber	7.100	1.334	159.629	30.227
Depósitos judiciais	(670)	1.094	(1.386)	318
Impostos a recuperar	(20.284)	(4.166)	(14.789)	(7.109)
Outros	(1.748)	(11.709)	(13.240)	(18.303)
	(15.602)	(13.447)	130.214	5.133
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	(3.654)	(4.156)	(32.585)	(11.570)
Impostos e contribuições a recolher	5.457	1.854	30.504	41.563
Outras obrigações	(67.289)	(5.249)	(198.040)	(13.513)
Receitas diferidas	(217)	(240)	(374)	(571)
	(65.703)	(7.791)	(200.495)	15.909
Impostos pagos - IRPJ e CSLL		-	(108.180)	(20.181)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(13.736)	(3.124)	(30.584)	(16.937)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(78.263)	(10.880)	109.110	155.281

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação

Períodos de três meses findos em 31 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado	
	2023	2022	2023
	2023	2022	2022
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(322)	-	(6.393)
Aquisição de ativo intangível	(5.640)	(10.869)	(16.897)
Gastos com manutenção e aquisição de propriedades para investimento	(2.365)	(2.118)	(48.277)
Aquisição de participação societária Br Malls (Nota 4.1)	(1.198.424)	-	(1.220.324)
Aumento de capital em controladas/coligadas	(8.920)	(1.230)	-
Recebimento pela venda de propriedade para investimento (Nota 4.2)	-	-	19.137
Caixa e equivalentes oriundos da combinação de negócios (vide nota 4.1)	-	-	28.958
Redução (aumento) em aplicações financeiras	707.515	(525.647)	909.798
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	189.664	105.356	(488.878)
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(318.492)	(434.508)	(314.888)
Atividades de financiamento			
Recebimento de empréstimo para parte relacionada	-	-	3.700
Aumento de capital do FII Parque Dom Pedro e de acionistas não controladores	-	-	(2.203)
Pagamento de obrigação por aquisição de empresa	-	-	(16.718)
Pagamento de juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(1.737)	(1.734)	(50.326)
Pagamento de principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(1.143)	(876)	(13.616)
Pagamento de custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	-	(4.581)	(4.581)
Pagamento de juros de debêntures	(149.851)	(37.933)	(152.759)
Pagamento de principal de debêntures	(37.842)	(2.433)	(40.267)
Emissão de debêntures	612.102	500.000	612.102
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(28.371)	-	(28.371)
Pagamento de juros de contratos de arrendamento	(756)	(788)	(907)
Pagamento de principal de contratos de arrendamento	(107)	(1.659)	(118)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	-	-	(2.246)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	392.295	449.996	242.351
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(4.460)	4.608	36.573
Saldo de caixa e equivalente no final do período	3.969	7.614	54.829
Saldo de caixa e equivalente no início do período	8.429	3.006	18.256
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(4.460)	4.608	36.573

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de três meses findos em 31 de setembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado	
	2023	2022	2023
	2023	2022	2022
Receitas			
Receita bruta de aluguel e serviços	74.839	50.235	667.563
Provisão para perda de crédito esperada	(3.061)	(3.977)	(13.057)
Outras receitas	-	425	4.424.562
	71.778	46.683	5.079.068
Insumos adquiridos de terceiros			
Custos de aluguéis e serviços	(2.219)	(2.238)	(59.964)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais	(23.491)	(7.836)	(40.746)
	46.068	36.609	4.978.358
Valor adicionado bruto gerado pela Companhia			
	(49.865)	(26.050)	(180.006)
Retenções			
Depreciação e amortização	(3.797)	10.559	4.798.352
	(3.797)	10.559	177.157
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	3.082.631	117.014	21.386
Receitas financeiras	35.078	23.413	87.104
	3.117.709	140.427	108.490
Valor adicionado total distribuído			
	3.113.912	150.986	4.906.842
	3.113.912	150.986	217.619
Distribuição do valor adicionado			
Empregados	27.348	21.274	79.442
Tributos	11.555	(969)	1.597.564
Federais	10.638	(1.750)	1.587.943
Municipais	917	781	9.621
Financiadores	100.028	74.734	230.686
Juros e outras despesas financeiras	100.028	74.734	230.686
Aluguéis	-	-	58
Remuneração de capitais próprios	2.974.981	55.947	2.999.150
Dividendos	-	-	-
Lucros retidos	2.974.981	55.947	2.974.981
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	24.169
	3.113.912	150.986	4.906.842
	3.113.912	150.986	217.619

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. Contexto operacional

A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Aliansce Sonae", "Grupo Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações. Em decorrência do Acordo de Acionistas celebrado em 6 de junho de 2019, Canada Pension Plan Investment Board ("Canada Pension Plan Investment Board"), CPPIB Flamengo US LLC ("CPPIB Flamengo" e, em conjunto com Canada Pension Plan Investment Board, "CPPIB"), Renato Feitosa Rique ("Renato"), Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique Empreendimentos"), RFR Empreendimentos e Participações S.A. ("RFR"), Fundo de Investimentos em Participações Bali Multiestratégia ("FIP Bali" e, em conjunto com Renato, Rique Empreendimentos, RFR e FIP Bali, "Rique") e Sierra Brazil 1 S.À R.L ("SB 1") e Cura Brazil S.À R.L ("Cura"), em conjunto, compartilham o controle da Companhia, com ações representativas de 51,4% do capital social total e votante vinculado a tal acordo, em 31 de março de 2023.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

A Companhia, suas controladas e joint ventures possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a Br Malls Participações S.A. ("Br Malls"), por meio da aquisição da totalidade de suas ações. O detalhamento dessa transação está descrito na Nota 4.1.

A Companhia é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e possui suas ações listadas e negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") sob o ticker ALSO3. Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da B3. A Companhia, desde a combinação de negócios com a Br Malls, integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA) e do Índice Brasil 50 (IBRX 50).

A autorização para emissão destas informações trimestrais individuais e consolidadas foi dada pela Diretoria da Companhia em 15 de maio de 2023.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e condizentes com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Estas informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

2.2. Base de preparação e mensuração

As políticas contábeis relevantes adotadas pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e julgamentos contábeis críticos adotados pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023, exceto pelas estimativas e julgamentos contábeis associados à combinação de negócios com a Br Malls, as quais estão divulgadas na Nota 4.1 a seguir.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a Br Malls, companhia aberta registrada na CVM e com sede no Rio de Janeiro, por meio da incorporação de ações pela controlada Dolunay Empreendimentos e Participações S.A. ("Dolunay") e posterior incorporação da controlada pela Companhia. As ações de Br Malls deixaram de ser negociadas no segmento do Novo Mercado da B3 nessa mesma data.

Assim como a Companhia, a Br Malls e suas controladas atuam na exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares. A aquisição viabilizará às companhias combinadas a transformação dos setores de varejo e shopping centers, permitindo investimentos mais robustos para manter seus ativos atualizados e o desenvolvimento da estratégia de negócios no ambiente "figital" (modelo de compra que mistura internet com loja física), baseada na combinação dos talentos de ambas as companhias e na complementariedade e qualidade do portfólio combinado.

A combinação de seus negócios foi aprovada em 8 de junho de 2022 pelos acionistas da Br Malls e da Companhia, em suas respectivas assembleias gerais extraordinárias, nos termos do "Protocolo e Justificação de Incorporação das Ações de Emissão da Br Malls pela Dolunay, seguida da Incorporação da Dolunay pela Companhia" ("Protocolo e Justificação"), celebrado em 29 de abril de 2022.

Em 17 de novembro 2022, a referida transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e, em 19 de dezembro de 2022, os conselhos de administração de ambas as companhias firmaram as condições de fechamento da transação, confirmando os termos previamente estabelecidos no protocolo de justificação, conforme reproduzido a seguir:

- (i) Confirmaram a verificação de todas as condições suspensivas para a consumação da Operação, conforme previstas no Protocolo e Justificação;
- (ii) Confirmaram a data de 6 de janeiro de 2023 como a data da consumação da Operação, data de referência para definição dos acionistas da Br Malls que receberam as ações de emissão da Companhia;

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

- (iii) Atestaram o pagamento à vista do valor do resgate por ação, em moeda corrente nacional, em parcela única, para cada 1 (uma) ação ordinária de emissão da Br Malls. O valor do resgate por ação equivale a R\$1,6289, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação e a correção pro rata die pela variação projetada do CDI até o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação; e
- (iv) Atestaram a quantidade final de Ações em 0,3985 ação ordinária de emissão da Companhia para cada ação ordinária de emissão da Br Malls, já considerando todos os ajustes previstos no Protocolo e Justificação.

Assim, a transação foi concretizada pela (i) a incorporação da totalidade das ações de emissão da Br Malls, por sociedade controlada da Companhia, com a emissão de ações preferenciais, de classes A e B, sendo as ações preferenciais classe B imediatamente resgatáveis, e (ii) a subsequente incorporação de tal controlada pela Companhia, de modo que, ao final, os acionistas de Br Malls receberam uma parcela em dinheiro e uma parcela em ações de emissão de Companhia, migrando, assim, para a base acionária de Companhia, que passou a deter o controle e participação integral na Br Malls na data da aquisição, 6 de janeiro de 2023.

a) Determinação do controle

Considerando a relação de substituição de ações acordada de 0,3985 ação ordinária de emissão da Companhia por cada ação ordinária de emissão da Br Malls, os acionistas vendedores da Br Malls passaram a deter, em conjunto, 55,2% do capital social total e votante da companhia combinada, enquanto os acionistas da Companhia passaram a deter, em conjunto, 44,8% do capital social total e votante da companhia combinada.

Adicionalmente, em 19 de dezembro de 2022, em Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Companhia, e em Reunião do Conselho de Administração, foram eleitos os novos membros do conselho de administração e da diretoria executiva da nova Companhia criada a partir de 6 de janeiro de 2023, sendo que a maioria do Conselho e Diretoria contemplam conselheiros e diretores eleitos pelos acionistas da Companhia antes da consumação da combinação.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

a) Determinação do controle--Continuação

A transação está sendo apresentada como uma combinação de negócios em estágios considerando o método de aquisição. Em que pese os acionistas vendedores da Br Malls tenham passado a deter, em conjunto, a maioria do capital votante da Companhia após a consumação da combinação, considerando-se a avaliação de outros aspectos da transação, incluindo o manutenção do grupo de controle de acionistas da Companhia, a composição dos órgãos de governança e diretoria, pagamento de parcela em dinheiro e o próprio fato da transação ter sido iniciada pela Companhia, a Administração concluiu que a Companhia é a adquirente legal e contábil nessa transação.

b) Determinação da contraprestação paga

O valor justo da contraprestação paga compreende:

Ações da Companhia emitidas para acionistas vendedores (i)	4.983.000
Contraprestação em dinheiro paga aos acionistas vendedores (ii)	1.220.324
Valor justo da contraprestação transferida aos acionistas vendedores	6.203.324
Valor justo da participação previamente detida na Br Malls (iii)	585.137
Valor justo da contraprestação total	6.788.461

- (i) A Companhia emitiu aos acionistas da Br Malls 326.339.911 novas ações ordinárias, representativas de 55,2% do capital social da companhia combinada, assumindo, dessa forma, uma relação de substituição de ações de 0,3985 ações ordinárias de emissão de Companhia para cada ação ordinária de emissão de Br Malls.

A Companhia ainda não finalizou a avaliação do valor justo da contraprestação paga em ações, mas baseada em avaliações preliminares, entende que deve resultar em valor entre R\$6.788.461, correspondente ao valor de mercado das ações da Br Malls (“market cap”), em 6 de janeiro de 2023, e R\$10.901.367, correspondente ao valor justo atribuído ao negócio da Br Malls apurado por método de avaliação com base em fluxo de caixa descontado.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

b) Determinação da contraprestação paga--Continuação

Para fins da preparação dessas informações trimestrais, seguindo o que determina o IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo - para transações que envolve preço cotado em mercado ativo, a Companhia considerou como preço o valor de R\$4.983.000, o qual foi determinado através do valor de mercado das ações da Br Malls ("market cap") em 6 de janeiro de 2023, correspondente a R\$16,71 por ação, multiplicado pela quantidade total de ações emitidas para os acionistas vendedores da Br Malls que totaliza 298.204.680 ações, além da parcela paga em dinheiro e a participação em ações da Br Malls já detida pela Companhia na data da transação.

Como resultado dessa metodologia de cálculo, a Companhia reconheceu um ganho por compra vantajosa no valor de R\$4.461.915, o qual está em processo de revisão pela Companhia e seus assessores especialistas. A revisão de preço em situações que resultam em ganho por compra vantajosa é orientada pelo IFRS 3 / CPC 15 - Combinação de Negócios, principalmente quando o ganho é gerado em transações ocorridas entre parte interessadas independentes e que não estão em uma transação forçada de liquidação.

Nesse sentido, a Companhia por entender que possui argumentos técnicos sólidos para construção de um preço de transação diferente do preço cotado em bolsa, e que segue técnicas de avaliação de nível 3 orientado pelo IFRS 13 / CPC 46 - Mensuração de valor justo, ingressou com um processo de consulta à CVM, no sentido de confirmar sua avaliação preliminar. Após a conclusão desse processo de consulta, o valor justo da contraprestação paga e os demais valores justos envolvidos na transação, serão divulgados em caráter definitivo.

- (ii) A Companhia efetuou pagamento de uma parcela em dinheiro, relacionado ao resgate das ações preferências classe B, no montante total de R\$1.250.000, a qual foi atualizada pela variação do CDI entre o dia 8 de junho de 2022, data da assinatura do acordo de combinação e aprovação pelos acionistas de ambas as companhias em Assembleia Geral Extraordinária, e o dia 13 de janeiro de 2023, em linha com o previsto no Protocolo e Justificação, o que resultou em um valor final da parcela caixa atualizada de R\$1.335.321. Esse valor foi pago aos acionistas da Br Malls no dia 20 de janeiro de 2023, líquido dos efeitos tributários aplicáveis em cada caso. Considerando que a Companhia já detinha uma participação de 8,52% na Br Malls na data da transação, o pagamento líquido atualizado aos demais acionistas foi de R\$1.220.324.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

b) Determinação da contraprestação paga--Continuação

(iii) Durante o primeiro trimestre de 2022, a Companhia adquiriu através de um fundo de investimento de ações do qual é única cotista, participação minoritária correspondente a 8,52% das ações da Br Malls, com custo total de R\$624.069. Considerando que essa participação adquirida não assegurou influência significativa na empresa emissora das ações, a Companhia manteve tal instrumento financeiro classificado como “Aplicação financeira”, mensurado por seu valor justo por meio de outros resultados abrangentes, avaliado em R\$585.137 na data da consumação da transação, de modo que não houve a necessidade de remensuração ao valor justo e, portanto, não houve ganhos ou perdas reconhecidos nessa parcela por ocasião da conclusão da combinação em estágios. Da participação previamente detida, R\$470.140 corresponde a ações da Br Malls na data da transação e R\$114.997 referente a parte caixa recebida pela Companhia no contexto da transação.

c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra

As informações financeiras consolidadas, incluindo a alocação do preço de aquisição, são baseadas em estimativas preliminares do valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos da Br Malls, informações disponíveis nesta data e premissas efetuadas pela Administração da Companhia. Eventuais ajustes nos valores justos dos ativos adquiridos e passivos assumidos poderão impactar nesta alocação preliminar do preço de aquisição, incluindo, aumento ou redução dos valores justos considerados, ágios ou ganhos apurados, efeitos tributários, entre outros.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

- c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra--Continuação

	Valor justo preliminar
<u>Ativo</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	28.958
Aplicações financeiras	1.069.135
Contas a receber (i)	425.592
Impostos a recuperar	118.962
Despesas antecipadas	8.274
Outros créditos (ii)	100.613
Depósitos judiciais	31.284
Investimentos	597.945
Propriedades para investimento	15.334.497
Imobilizado	74.662
Intangível (iii)	449.136
	<u>18.239.058</u>
<u>Passivo</u>	
Empréstimos e financiamentos	2.824.652
Fornecedores	66.375
Impostos e contribuições a recolher	116.170
Receitas diferidas	40.435
Obrigação a pagar por aquisição de empresa	495.205
IRPJ e CSLL diferidos	2.948.931
Provisão para contingências	41.522
Outras obrigações (iv)	315.776
	<u>6.849.066</u>
Total de ativos identificáveis adquiridos, líquidos	11.389.992
Participação de não controladores nos ativos líquidos	<u>139.616</u>
Acervo dos controladores (v)	11.250.376
Ganho por compra vantajosa	<u>4.461.915</u>
Total da contraprestação transferida	<u>6.788.461</u>

- (i) Valor líquido de R\$301.272 de provisão de perda de créditos esperada (Nota 8).
- (ii) Incluem "Adiantamentos", "Débitos de controladas e coligadas" e "Outros valores a receber".
- (iii) Composto de custo no valor de R\$684.414 e amortização acumulada de R\$235.278.
- (iv) Incluem "Salários e encargos sociais", "Empréstimos de empresas ligadas" e "Outros valores a pagar".
- (v) Do valor total do investimento feito na Br Malls pela Companhia, R\$21.900 ocorreu através de um aumento de capital na Dolunay no ano de 2022. Dessa forma, o impacto de aumento de investimento pela Companhia em 2023 foi de R\$11.228.476 (Nota 10).

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

- c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra--Continuação

Esses valores estão conciliados com o aumento patrimonial da Companhia da seguinte forma:

Impacto no ativo e passivo:

Aumento de investimento na Br Malls a valor justo	11.389.992
(-) caixa pago aos acionistas da Br Malls, incluindo parcela detida pelo FIA Regatas	(1.335.321)
(-) ações detidas previamente na Br Malls, remensurado por equivalência patrimonial na data da transação	(463.584)
(-) Impostos diferidos sobre ganho por compra vantajosa	(1.517.051)
Acervo líquido adicionado	8.074.036

Impacto no patrimônio líquido:

Capital social - emissão de novas ações para acionistas da Br Malls	10.901.367
Ajuste de preço de ações emitidas a valor de mercado	(5.448.227)
Ações em tesouraria - devolução de ações da Br Malls	(463.584)
Alocação de participação de não controladores da Br Malls	139.616
Impacto no patrimônio líquido antes do ganho por compra vantajosa	5.129.172
Ganho por compra vantajosa, líquido de impostos, que transitou via resultado do período	2.944.864
Acervo líquido adicionado	8.074.036

A Companhia ainda não concluiu o processo de avaliação do valor justo dos ativos adquiridos na combinação de negócios, incluindo as propriedades para investimento, passivos financeiros, contingências e outros intangíveis (ex: softwares). Até a presente data, a Companhia identificou apenas um intangível relacionado ao software, com ajuste de R\$13.161 proveniente da empresa subsidiária da Br Malls denominada Helloo Mídia Consultoria e Serviço de Marketing Ltda., avaliada pelo método do MPEEM (“Multiperiod Excess Earnings Method”), e com vida útil estimada de 6 anos. Com relação às propriedades para investimento, as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades na data da aquisição são apresentadas na tabela abaixo:

Premissas da avaliação do valor justo	Avaliação preliminar
Inflação anual na perpetuidade	3,43%
Crescimento real médio	1,74%
Crescimento real na perpetuidade	1,50%
CAPEX - manutenção/receita bruta	4,50%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	10 anos
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 1 e 2)	8,85%
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 3 e 4)	10,93%

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

- c) Determinação dos valores justos e alocação preliminar do preço de compra--Continuação

O cálculo da taxa de desconto contempla os componentes de juros atrelados a fatores macroeconômicos acrescidos de componente de risco para cada grupo de ativos. As taxas de desconto são revisadas periodicamente e visam refletir a realidade atual de cada grupo de shoppings. A Companhia aumentou em 0,75 pontos percentuais as taxas de desconto para todos os ativos, devido às mudanças da taxa de juros ocorridas no exercício anterior, assim como a abertura da curva de juros de longo prazo.

Para tanto, as propriedades para investimento foram agrupadas e classificadas de acordo com alguns indicadores de performance e análise de mercado, tais como: receitas operacionais líquidas, vendas por m², potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas, resultando em 4 classes ("tiers"), que podem ser assim resumidos:

- Classe 1 e 2 - Shoppings dominantes com alto potencial de geração de caixa, com melhores indicadores financeiros e operacionais, alinhados a estratégia da Companhia; e
- Classe 3 e 4 - Shoppings que possuem indicadores financeiros e operacionais condizentes com cenários mais competitivos, e menor potencial de consumo.

Como resultado da mensuração da consideração total transferida pela aquisição do controle de Br Malls, da mensuração dos ativos e passivos identificáveis ao valor justo e da mensuração da participação de acionistas não controladores, a Companhia apurou contabilmente um ganho por compra vantajosa, no montante de R\$4.461.915, reconhecido na demonstração do resultado como Outras receitas e despesas operacionais.

A Companhia optou por mensurar a participação não controladora nas subsidiárias da adquirida usando a participação proporcional nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis das respectivas subsidiárias da adquirida.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.1. Combinação de negócios com Br Malls Participações S.A.--Continuação

d) Alinhamento de práticas contábeis

No contexto da aquisição e preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, as práticas contábeis adotadas pela Br Malls na preparação das suas demonstrações financeiras passam a ser aquelas adotadas pela Companhia. O principal alinhamento de práticas contábeis refere-se à contabilização das propriedades para investimentos.

As propriedades para investimento da Br Malls, que eram mensuradas pelos seus valores justos até 6 de janeiro de 2023, passaram a ser mensuradas pelo custo de aquisição e/ou desenvolvimento, reduzido pelas depreciações dessas propriedades durante a vida útil econômica remanescente.

Dessa forma, os valores das propriedades para investimentos da Br Malls estão sendo inicialmente reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia pelo valor justo mensurado na data da aquisição, e, subsequentemente remensuradas pelo método do custo amortizado, deduzidas da depreciação acumulada a partir de 6 de janeiro de 2023. Para esses ativos foram atribuídas vidas úteis remanescentes entre 21 e 55 anos.

e) Contribuição para a receita e lucro

Desde a data da aquisição, a Br Malls contribuiu com receitas líquidas de R\$353.350 e lucro antes dos impostos e contribuições de R\$61.485 para as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

f) Custos da transação

Os custos incorridos com a transação, no valor de R\$168.264, foram reconhecidos na demonstração do resultado como outras receitas e despesas operacionais, dos quais R\$55.518, incorridos de 1º de janeiro de 2023 até 31 de março de 2023 (Nota 23).

g) Análise do fluxo de caixa na aquisição

Contraprestação paga em caixa	1.220.324
(-) Caixa líquido adquirido	<u>(28.958)</u>
Fluxo de caixa líquido nas atividades de investimento	1.191.366
Custos de transação da aquisição (atividades operacionais)	(168.264)
Fluxo de caixa líquido total na aquisição	<u>1.023.102</u>

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4. Eventos relevantes ocorridos no período--Continuação

4.2. Outros eventos

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Sierra Investimentos vendeu 10% da fração ideal do Passeio das Águas Shopping, pelo valor de R\$39.590, que inclui parte em remuneração variável ("earn out") baseado na performance do Shopping nos próximos 12 meses. Desse valor, R\$19.137 foi recebido a vista e o saldo será recebido em 12 meses, atualizados pelo CDI. O custo da transação foi de R\$35.262 (R\$32.805 de propriedade para investimento e R\$2.457 de outros ativos, líquidos), o que resultou em um ganho de R\$4.328, que está registrado em "Outras receitas (despesas), líquidas".

No dia 28 de fevereiro de 2023, a controlada Boulevard Belém S.A. foi extinta por cisão total seguida de incorporação. A Companhia detinha 79,99% dessa entidade, que por sua vez detinha 100% do Shopping Boulevard Belém. O efeito prático dessa transação foi a transferência da fração ideal do Shopping Boulevard Belém de 40% para a Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda. e 39,99% para Tziu Empreendimentos e Serviços Ltda, ambas entidades controladas integrais da Companhia. A fração de 20,01% foi transferida para a empresa Status Construções Ltda., entidade detida por terceiros. O objetivo da reestruturação foi adequar estrutura societária do grupo e do sócio, bem como melhorar a eficiência operacional e de financiamento da Companhia. A transação foi realizada por valores contábeis e não trouxe nenhum ganho ou perda. Adicionalmente, com essa reestruturação, a Companhia deixou de consolidar 100% do resultado do Shopping Boulevard Belém, devolvendo assim, a participação do acionista não controlador, que totaliza R\$53.075. Desse valor, R\$49.416 refere-se a propriedade para investimento, que está demonstrada na Nota 11.

Em 22 de março de 2023, foi concluída oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 134ª emissão, em duas séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em duas séries de debêntures simples, não conversíveis em ações e com garantias reais, de emissão da Companhia, no valor total de R\$612.102, sendo a primeira série no valor de R\$314.869 e, a segunda, R\$297.233, com prazos de vencimento de 1.859 e 2.590 dias, respectivamente, e uma taxa de remuneração de 100% do CDI mais spread de 1,0% e 1,2%, respectivamente. Os títulos foram classificados como "AAAsf(BRA)" pela Fitch Ratings. Vide maiores informações na nota explicativa 13.

No dia 15 de março de 2023, a controlada ALSOTECH assinou acordo para venda da totalidade da sua participação na investida Box Delivery. O acordo está análise do CADE e prevê cláusulas suspensivas normais a esse tipo de negócio. Com o fechamento do acordo, a ALSOTECH deverá receber parte em dinheiro, além de ações da Rappi Global, sediada na Colômbia. Considerando que tais ações não são negociadas em mercado cotado, tão logo as condições suspensivas do negócio sejam superadas, a Companhia deverá mensurar o valor justo dessas ações através de um laudo específico para esse fim.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro

Os fatores de risco financeiro nessas informações trimestrais estão consistentes com aqueles descritos nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

5.1. Fatores de risco financeiro

a) Risco de liquidez

Incluímos abaixo o fluxo de caixa nominal dos principais passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

	Controladora						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
31 de março de 2023							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	63.452	105.107	5.254	5.915	12.153	43.440	38.345
Fornecedores	11.011	11.011	11.011	-	-	-	-
Debêntures	3.161.273	4.608.323	629.094	225.095	364.935	2.257.828	1.131.371
Contas a pagar de arrendamento	25.281	47.759	5.103	6.987	4.479	9.311	21.879
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	41.920	86.013	(840)	(1.146)	(475)	7.744	80.730
	<u>3.302.937</u>	<u>4.858.213</u>	<u>649.622</u>	<u>236.851</u>	<u>381.092</u>	<u>2.318.323</u>	<u>1.272.325</u>
31 de dezembro de 2022							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	64.261	110.729	5.450	5.482	11.989	43.292	44.516
Fornecedores	14.665	14.665	14.665	-	-	-	-
Debêntures	2.668.070	3.848.532	519.328	266.773	320.332	1.802.831	939.268
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	54.191	114.332	(1.018)	(777)	(1.099)	9.924	107.302
	<u>2.801.187</u>	<u>4.088.258</u>	<u>538.425</u>	<u>271.478</u>	<u>331.222</u>	<u>1.856.047</u>	<u>1.091.086</u>

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

a) Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado						
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
31 de março de 2023							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	993.787	1.234.577	227.247	194.147	384.388	390.450	38.345
Fornecedores	70.320	70.320	70.320	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	479.256	523.235	17.060	506.175	-	-	-
Debêntures	4.214.428	6.296.171	726.384	314.265	526.038	3.557.855	1.171.629
CCIs	1.165.578	1.450.845	134.394	318.071	655.918	342.462	-
Contas a pagar de arrendamento	174.282	201.647	10.865	11.524	16.002	24.735	138.521
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	41.920	86.013	(840)	(1.146)	(475)	7.744	80.730
	7.139.571	9.862.808	1.185.430	1.343.036	1.581.871	4.323.246	1.429.225
31 de dezembro de 2022							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	254.476	345.685	38.716	38.875	79.197	144.380	44.517
Fornecedores	36.530	36.530	36.530	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	111	111	111	-	-	-	-
Debêntures	2.668.070	3.848.532	519.328	266.773	320.332	1.802.831	939.268
CCIs	133.221	170.928	23.792	22.143	47.182	77.811	-
Instrumentos financeiros derivativos							
Swap (debêntures)	54.191	114.332	(1.018)	(777)	(1.099)	9.925	107.301
	3.146.599	4.516.118	617.459	327.014	445.612	2.034.947	1.091.086

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

b) Risco de mercado - taxa de juros

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

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	31 de 31 de março de 2023	dezembro de 2022	31 de março de 2023	dezembro de 2022
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	930.059	2.206.204	2.353.914	2.664.993
Passivos financeiros	(3.261.017)	(2.746.996)	(7.097.651)	(3.092.408)
Instrumentos financeiros derivativos	(2.330.958)	(540.792)	(4.743.737)	(427.415)
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	(41.920)	(54.191)	(41.920)	(54.191)
	(41.920)	(54.191)	(41.920)	(54.191)

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

Operação	Variável de risco	Controladora		
		Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)
CDI	Alta CDI	(2.675.168)	(2.729.533)	(2.752.674)
IPCA	Alta IPCA	(551.869)	(565.479)	(570.476)
Swap (debêntures)	Alta CDI	(41.920)	(41.920)	(95.983)
		Consolidado		
Operação	Variável de risco	Valor Contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)
CDI	Alta CDI	(5.554.064)	(5.991.898)	(6.110.906)
IPCA	Alta IPCA	(551.869)	(565.479)	(570.476)
IGP-DI	Alta IGP-DI	(468.421)	(464.663)	(467.970)
Swap (debêntures)	Alta CDI	(41.920)	(41.920)	(95.983)
		Indexador		
		Indexador	Cenário I Provável	Cenário II (+25%)
TR			1,51%	1,89%
IPCA			5,99%	7,48%
CDI			13,32%	16,65%
IGP-DI			2,92%	3,65%

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

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

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2022.

Não há alterações relevantes na posição patrimonial dos passivos financeiros nos diferentes cenários demonstrados acima, pelo fato de grande parte dos juros serem provisionados e pagos dentro do mesmo exercício. No entanto, a Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo significativo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

c) Risco de mercado - determinação do valor justo

A Administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Instrumentos	Controladora			
	31 de março de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	70.721	67.235	72.017	68.083
Debêntures	3.227.036	3.200.915	2.710.219	2.682.374
Total de captações	3.297.757	3.268.150	2.782.236	2.750.457
Total custo de captações	(60.709)		(44.763)	
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	-		7.745	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(3.469)		(3.930)	
Total da recompra parcial de debêntures de própria emissão	(5.459)		(5.562)	
Total do ganho na transação de recompra de debêntures	(3.395)		(3.395)	
Total de captações líquido	3.224.725		2.732.331	

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5. Gestão de risco financeiro--Continuação

5.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

c) Risco de mercado - determinação do valor justo--Continuação

Instrumentos	Consolidado			
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.014.618	1.000.512	271.958	250.547
CRIs	1.187.811	1.184.901	138.022	134.575
Debêntures	4.255.083	4.214.952	2.710.218	2.682.374
Total de captações	6.457.512	6.400.365	3.120.198	3.067.496
Total custo de captações	(89.994)			(50.445)
Total do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios	33.798		11.103	
Total do valor justo em renegociação de dívidas	(18.669)		(16.132)	
Total da recompra parcial de debêntures de própria emissão	(5.459)		(5.562)	
Total do ganho na transação de recompra de debêntures	(3.395)		(3.395)	
Total de captações líquido	6.373.793		3.055.767	

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

d) Risco operacional - gestão de capital

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e *joint ventures* não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

Quadro demonstrativo da relação entre dívida líquida e patrimônio líquido:

	Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Empréstimos e financiamentos	6.373.793	3.055.767
Obrigações por compra de ativos e empresas	479.256	111
Total	6.853.049	3.055.878
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(54.829)	(18.256)
(-) Aplicações financeiras	(2.299.085)	(2.646.738)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	41.920	54.190
Dívida líquida (A)	4.541.055	445.074
Total do patrimônio líquido (B)	15.920.750	7.877.031
Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido (A/B)	28,52%	5,65%

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

6. Informações por segmento

As informações por segmento nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas descritas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

A Administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usofruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a Administração da Companhia considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	Consolidado							
	31 de março de 2023			31 de março de 2022			Estaciona- mento	Serviço
	Aluguel	Estaciona- mento	Serviços	Total	Aluguel	Serviços		
Receita líquida (1)	438.023	113.258	70.132	621.413	199.516	39.710	28.137	267.363
Custo	(183.849)	(17.338)	(15.987)	(217.174)	(55.848)	(7.626)	(15.729)	(79.203)
Resultado bruto	254.174	95.920	54.145	404.239	143.668	32.084	12.408	188.160

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

7. Aplicações financeiras

	Remuneração	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	75% e 110% do CDI	Até 2024	101.221	978.125	192.766	1.206.364
Fundo de renda fixa	75% e 110% do CDI	Até 2024	107.401	47.023	274.134	244.016
Letras financeiras	75% e 110% do CDI	Até 2024	279.351	442.158	399.592	442.158
Títulos públicos NTN-C	IGPM + 3,3%	Até 2031	89.762	92.104	666.319	92.104
Ações Br Malls (i)	Valor de quotas em mercado organizado	-	-	585.928	-	585.928
Debentures (ii)	Valor de quotas em mercado organizado	-	-	-	90.770	-
Operações compromissadas	80% e 98% do CDI	-	340.760	44.739	340.760	66.660
Outras aplicações financeiras			7.595	7.699	334.744	9.508
			926.090	2.197.776	2.299.085	2.646.738
Ativo circulante			836.328	2.105.672	2.062.245	2.543.865
Ativo não circulante			89.762	92.104	236.840	102.873

- (i) Conforme mencionado na Nota 4.1, o investimento em ações da Br Malls foi efetuado através do Regatas Fundo de Investimento em Ações e foi mensurado por seu valor justo por meio de outros resultados abrangentes até a consumação da combinação de negócios.
- (ii) Composto por debentures da Vinci Shopping Centers, XP Malls e Malls Brasil, recebidas como parte do pagamento da alienação do Shopping Campinas, controlada da Br Malls. Sua mensuração é feita considerando o valor de quotas em mercado organizado, e reconhecidas como ativo não circulante as cotas que estarão disponíveis para negociação somente em 2024.

8. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Aluguéis	55.979	61.546	576.906	277.250
Estacionamento	2.376	4.144	37.117	18.787
Prestação de serviços	11.668	11.854	48.183	26.131
Taxa de Cessão de Direito de Uso	813	516	33.445	5.271
Quotas condominiais	22.663	21.670	154.254	90.880
Outros	1.028	1.904	55.157	6.967
	94.527	101.634	905.062	425.286
Aluguel linear	28.149	29.681	218.134	165.022
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	(72.802)	(69.748)	(561.528)	(267.742)
	49.874	61.567	561.668	322.566
Ativo circulante	49.874	61.567	499.802	322.566
Ativo não circulante	-	-	61.866	-

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

A composição por idade de vencimento do contas a receber é apresentada a seguir:

Controladora	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	13.921	5.789	1.439	3.886	30.944	55.979
Estacionamentos	2.376	-	-	-	-	2.376
Prestação de serviços	1.826	-	165	912	8.765	11.668
Taxa de Cessão de Direito de Uso	105	65	60	176	407	813
Quotas condominiais	-	-	-	766	21.897	22.663
Outros	140	-	11	36	841	1.028
Total em 31 de março de 2023	18.368	5.854	1.675	5.776	62.854	94.527
Aluguel linear						28.149
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(72.802)
Saldo líquido em 31 de março de 2023						49.874
Controladora	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	24.068	1.798	1.767	5.609	28.304	61.546
Estacionamentos	4.144	-	-	-	-	4.144
Prestação de serviços	1.862	216	466	985	8.325	11.854
Taxa de Cessão de Direito de Uso	73	25	37	117	264	516
Quotas condominiais	-	-	-	2.350	19.320	21.670
Outros	41	17	1	155	1.690	1.904
Total em 31 de dezembro de 2022	30.188	2.056	2.271	9.216	57.903	101.634
Aluguel linear						29.681
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(69.748)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022						61.567

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	225.927	48.106	16.537	32.106	254.230	576.906
Estacionamentos	37.117	-	-	-	-	37.117
Prestação de serviços	18.860	3.310	2.937	3.474	19.602	48.183
Taxa de Cessão de Direito de Uso	10.856	1.644	1.288	3.181	16.476	33.445
Quotas condominiais	9.099	1.237	2.897	10.180	130.841	154.254
Outros	7.167	39.580	565	1.116	6.729	55.157
Total em 31 de março de 2023	309.026	93.877	24.224	50.057	427.878	905.062
Aluguel linear						218.134
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(561.528)
Saldo líquido em 31 de março de 2023						561.668
Consolidado	Saldo a vencer	Saldo vencido				Total
		< 90 dias	91-180 dias	181-360 dias	>360 dias	
Aluguéis	113.163	11.227	9.141	21.506	122.213	277.250
Estacionamentos	18.787	-	-	-	-	18.787
Prestação de serviços	12.413	1.306	1.169	1.484	9.759	26.131
Taxa de Cessão de Direito de Uso	1.260	580	542	797	2.092	5.271
Quotas condominiais	-	-	46	11.716	79.118	90.880
Outros	225	281	412	606	5.443	6.967
Total em 31 de dezembro de 2022	145.848	13.394	11.310	36.109	218.625	425.286
Aluguel linear						165.022
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")						(267.742)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022						322.566

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Provisão para perda de crédito esperada de aluguéis, cessão de direito e quotas condominiais a receber

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito nas contas a receber de locação, cessão de direito e quotas condominiais a receber da Companhia, utilizando-se de uma matriz de provisão por shopping (média ponderada):

Risco	%	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer	3,16%	2,43%
Vencidos até 90 dias	48,20%	49,45%
Vencidos entre 91 e 180 dias	70,00%	79,45%
Vencidos entre 181 e 360 dias	89,24%	90,09%
Vencidos há mais de 360 dias	99,51%	99,02%

Provisão para perda de crédito esperada de estacionamento

O contas a receber de estacionamento é composto por valores recebidos através de meios de pagamento cuja liquidação financeira ocorre em até 30 dias. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de estacionamento é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda para crédito esperada sobre o respectivo saldo em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros

A Companhia calcula provisão para perda para crédito esperada através de análise individual das perdas esperadas de contas a receber de prestação de serviços e outros.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

Provisão para perda de crédito esperada de prestação de serviços e outros--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo em 1º de janeiro	(69.747)	(53.328)	(267.742)	(248.270)
Efeito da combinação de negócios (Nota 4.1)	-	-	(301.272)	-
Efeito de eventos societários (Nota 4.2)	-	(6.874)	4.085	6.875
Baixa (reversão) permanente de recebíveis	6	(1.513)	12.463	2.456
Constituição de PCE (Nota 22)	(3.061)	(8.033)	(9.062)	(28.803)
Saldo no fim do período	(72.802)	(69.748)	(561.528)	(267.742)

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na Nota 24.

8.1. Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, geralmente, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Os arrendamentos mercantis apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Em 2023	18,53%	15,07%
Em 2024	20,54%	14,69%
Em 2025	15,70%	8,44%
Após 2026	33,71%	33,58%
Prazo indeterminado (*)	11,52%	28,22%
	100,00%	100,00%

(*) Contratos vencidos e não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

8. Contas a receber--Continuação

8.2. Outros saldos a receber

Os saldos a receber em aberto estão registrados na rubrica “Outros” no ativo circulante e ativo não circulante, conforme demonstrado a seguir:

	Atualização	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Venda de participação na coligada 2008 (Shopping Brasília)	Variação do CDI	Junho de 2023	95.157	85.337	95.157	85.337
Venda do Shopping Boulevard Londrina	Variação do CDI	Outubro de 2023	-	-	128.373	125.954
Venda do Shopping Boulevard Vila Velha	Variação do CDI	Outubro de 2023	-	-	36.285	34.279
Valor a receber pela venda de participação do Passeio das Águas Shopping	Variação do CDI	Fevereiro de 2024	-	-	20.677	-
Venda da ALSO Participações	Variação do IPCA + 3% ao ano	Novembro de 2032	12.887	14.458	12.887	14.458
Venda Shopping Via Brasil	Variação do CDI	Setembro de 2025	-	-	30.070	-
Alienação de Participação em Cascavel	Variação do CDI	Quatro parcelas anuais a partir de 2023	-	-	5.267	-
Venda Terreno São Bernardo	Variação do CDI	Lançamento do empreendimento previsto para o local	-	-	14.563	-
Venda Terreno Torre Campo Grande	Variação do IPC	Novembro de 2024	-	-	9.354	-
Venda de outros terrenos Adiantamento para compra de terreno	Variação do INCC	-	11.551	11.551	59.051	59.051
Outros	Variação do CDI	-	52.892	-	52.892	-
			42.308	46.550	107.798	103.758
			214.795	157.896	572.374	422.837
Ativo circulante			177.182	120.974	411.035	306.622
Ativo não circulante			37.612	36.917	161.339	115.557

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9. Impostos a recuperar e impostos e contribuições a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS	53.385	33.370	149.955	70.286
COFINS e PIS	764	531	2.243	1.511
Outros impostos	157	121	8.893	6.000
Total	54.306	34.022	161.091	77.797
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	5.757	13.594	26.205	29.627
ISS	167	170	3.546	1.886
IR e CS	46	45	27.640	19.521
ITBI	-	-	21.070	9.134
Outros	1.406	1.846	8.175	18.558
Total	7.376	15.655	86.636	78.726
Ativo circulante	54.306	34.022	113.288	46.378
Ativo não circulante	-	-	47.803	31.419
Passivo circulante	7.016	15.295	68.853	70.789
Passivo não circulante	360	360	17.783	7.937

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

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos

a) Sociedades controladas/coligadas

Exceto pelas participações societárias advindas da combinação de negócios com Br Malls, descrita na Nota 4.1, não houve alterações nas participações societárias em controladas e coligadas em 31 de março de 2023 comparados com 31 de dezembro de 2022. As novas participações obtidas na referida transação seguem abaixo detalhadas:

Controladas diretas	Participação - %	
	31/03/2023	31/12/2022
Br Malls International Finance Ltd. ("Br Malls Finance")	100,00	-
Br Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("Br Malls CSC")	100,00	-
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("Br Malls Fortuna")	100,00	-
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	-
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	42,79	-
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito")	100,00	-
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	-
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	-
Empresa Cogeradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	-
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	68,85	-
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,00	-
Companhia Santa Cruz	100,00	-
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,44	-
Center Shopping S.A. ("Center Shopping")	21,00	-
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA")	100,00	-
CG Participações Ltda.	100,00	-
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	63,42	-
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Jaguaré Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	-
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,00	-
Lesbos Participações Ltda.	100,00	-
Trama Lab Ltda.	100,00	-
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,00	-
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,00	-
Sociedade em conta de participação Jardim Sul	97,50	-

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

a) Sociedades controladas/coligadas--Continuação

	Controladas indiretas	Participação - %	
		31/03/2023	31/12/2022
L5 Corporate LLC	100,00	-	
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda. ("Br Malls Administração")	100,00	-	
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	57,21	-	
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,00	-	
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. ("Shopping Center Mooca")	100,00	-	
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	58,14	-	
Sociedade em conta de participação Estação Parking	97,00	-	
Sociedade em conta de participação Independência Parking	80,10	-	
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,20	-	
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. ("SAS Administradora")	100,00	-	
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	97,80	-	
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,00	-	
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,00	-	
Br Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100,00	-	
Alvear Participações S.A. ("Alvear")	100,00	-	
Br Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.	100,00	-	
Sociedade em cota de participação Catuá Maringá Parking	96,00	-	
Sociedade em cota de participação Catuá Londrina Parking	96,00	-	
Br Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	100,00	-	
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	100,00	-	
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,90	-	
Mídia Malls Comercializadora de Mídia ("Mídia Malls")	100,00	-	
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	70,00	-	
Sociedade em conta de participação Vila Lobos Parking	61,51	-	
Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	100,00	-	
Administradora Geral de Estacionamentos S.A.	97,00	-	
Immersive Journey Serviços empresariais Ltda.	85,00	-	
BR Gamer Shopping Metro Santa Cruz LTDA (c)	100,00	-	
BR Gamer LTDA (c)	100,00	-	
Br Malls Digital LTDA (c)	100,00	-	
Go Kids Car Ltda. (c)	100,00	-	
Br Malls ESG Ltda. (c)	100,00	-	
Administradora Geral de Estacionamento S.A. SCP (c)	73,44	-	
Empreendimentos em conjunto (equivalência patrimonial)		Participação - %	
		31/03/2023	31/12/2022
GS Shopping Center S.A. ("GS Shopping")	50,00	-	
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda. ("ASCR")	32,46	-	
Recife Parking Ltda. ("Recife Parking")	32,46	-	
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda. ("Recife Locadora")	32,46	-	
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99	-	
Sociedade em conta de participação Centro Oeste Parking	47,95	-	
Espírito Santo Malls S.A.	50,00	-	
Delivery Center Holding S.A.(d)	61,33	-	
SCP - Parking Villagio Caxias	43,65	-	
Operações em conjunto (consolidação proporcional)		Participação - %	
		31/03/2023	31/12/2022
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	48,60	-	

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

b) Composição do saldo de investimento

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Investimentos - valor patrimonial	8.416.252	4.465.292	393.522	209.421
Mais-valia de ativos	8.795.580	1.736.052	401.967	97.625
Ágio	41.570	41.570	123.922	15.092
	17.253.402	6.242.914	919.411	322.138

As mais-valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais-valia das propriedades para investimento adquiridas e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos respectivos empreendimentos. O aumento no período nos saldos da controladora refere-se principalmente aos efeitos da combinação de negócios descritos na nota 4.1.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

c) Movimentação de investimentos

	Controladora	Consolidado		
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo no início do período	6.242.914	6.622.653	322.138	420.541
Movimentações de capital				
Aumento de capital	8.920	106.673	-	-
Redução de capital	-	(77.773)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial (1)	136.902	393.309	21.386	55.307
Destinação de dividendos a receber da Br Malls	(136.069)	-	-	-
Demais dividendos e juros sobre capital próprio de controladas e coligadas	(189.664)	(448.034)	(19.110)	(31.879)
Incorporação da Pátio Sertório	-	(315.120)	-	-
Aquisições de investimentos				
Investimento Br Malls (Nota 4.1)	11.228.476	-	-	-
Investimento em coligadas da Br Malls	-	-	290.660	-
Alocação de mais valia de coligadas da Br Malls	-	-	307.284	2.462
BG Cayman	-	7.860	-	7.860
Venda de participações				
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	(56.314)	-	(56.315)
BG Malls	-	1.003	-	1.003
Fundo de Investimento Via Parque	-	(8.208)	-	(8.208)
Reclassificações e outras movimentações				
Amortização de mais valia	(37.233)	(17.788)	(2.947)	(4.189)
Baixa de mais valia	(599)	35.030	-	-
Ganho de controle na investida Gaudi	-	-	-	(67.190)
Ganho com equiparação patrimonial Gaudi	-	12.530	-	12.530
Reclassificação de passivo a descoberto	-	-	-	5.161
Reclassificação de intangível e outras movimentações patrimoniais de investidas	(245)	(12.907)	-	(14.945)
Saldo no final do período	17.253.402	6.242.914	919.411	322.138

(1) Na controladora, a equivalência patrimonial do período totaliza R\$3.082.631, e inclui o ganho por compra vantajosa de R\$4.461.915, impostos diferidos passivo de R\$1.517.051, e outros resultados financeiros de R\$865, que foram originalmente contabilizados na investida Dolunay, como parte de combinação de negócios com a Br Malls. Para fins da demonstração de mutação dos investimentos, apresentamos nessa linha apenas o impacto das demais equivalências patrimoniais reconhecidas na controladora, com o valor total de R\$136.902. Considerando que a Dolunay foi incorporada pela Companhia no próprio dia 6 de janeiro de 2023, os impactos da transação subiram para a Companhia de forma que o custo do investimento, mais valia correspondente e o imposto diferido sobre o ganho por compra vantajosa, foram transferidos para a Companhia e podem, portanto, serem identificados separadamente na movimentação de investimentos e impostos diferidos (Nota 17).

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação

Empresa	Participação	Controladora			Resultado de equivalência patrimonial
		Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	
Controladas e coligadas					
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	10.763	10.762	(988)	(988)
Acapurana Participações S.A.	52,37%	208.608	109.248	1.832	960
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	4.313	4.313	301	301
Altar Empr. e Partic. SA.	100,00%	515.938	515.938	7.065	7.065
Alsogreen	100,00%	1.780	1.780	-	-
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	120.883	120.871	2.066	2.065
Boulevard Shopping Belém S.A.	79,99%	-	-	3.707	2.965
Br Malls Participações S.A.	100,00%	4.038.862	4.038.862	22.367	22.367
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	125.005	125.005	2.523	2.523
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	234.844	234.821	5.910	5.909
Chopin Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	79.261	79.253	(8)	(8)
CTBH Fundo de Invest. Imob. - FII	99,99%	-	-	-	-
Dolunay Empreendimentos e Participações S.A.(1)	100,00%	-	-	2.945.729	2.945.729
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	169.373	169.356	4.376	4.376
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	60.801	60.801	22	22
Nibal Participações S.A.	99,99%	348.715	348.680	13.342	13.340
Norte Shopping Belém S.A.	100,00%	115.008	115.008	2.644	2.644
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.778	1.056	6	2
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	99,99%	1.313.891	1.313.758	41.332	41.329
Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99%	110.401	110.401	4.375	4.375
Tarsila Empreend. e Part. Ltda.	99,99%	300.637	300.607	6.552	6.551
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	136.305	136.291	3.491	3.490
Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda.	99,99%	110.374	110.374	4.374	4.374
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	99,99%	224.880	224.857	1.906	1.906
BG Cayman Fund Limited	22,50%	32.531	7.320	-	-
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	109.91382	55	338	169
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	9,28%	391.569	36.338	9.372	870
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	47.112	7.693	7.120	1.163
Parque Shopping Maceió S.A.	9,28%	287.563	143.782	9.631	4.816
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	100,00%	89.022	89.022	4.316	4.316
Total controladas e coligadas			8.416.252		3.082.631

(1) Como parte da combinação de negócios descrito na nota 4.1, a Dolunay adquiriu a Br Malls foi incorporada pela Companhia no dia 6 de janeiro de 2023.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

d) Dados sobre a participação--Continuação

Empresa	Consolidado				
	31 de março de 2023				
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento total	Lucro (Prejuízo)	Resultado de equivalência patrimonial
Coligadas e joint ventures					
BG Cayman Fund Limited (i)	22,50%	32.531	7.320	-	-
Campo Limpo Empreendimentos e Part. Ltda.	20,00%	85.767	17.153	5.452	1.090
Colina Shopping Center Ltda.	50,00%	110	55	338	169
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (iv)	9,28%	391.569	36.338	9.372	870
GDR 2012 Participações S.A.	16,33%	47.112	7.693	7.120	1.163
GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	38	19	38	19
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	287.563	143.782	9.631	4.816
Box Delivery Desenv Software S.A. (iii)	27,20%	-	-	-	-
GS Shopping Center S.A.	50,00%	109.339	54.669	9.346	4.673
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99%	52.028	26.009	3.589	1.794
Espírito Santo Malls S.A.	50,00%	115.990	57.995	3.516	1.758
Center Shopping S.A.	21,00%	190.981	40.106	10.629	2.232
Outros			2.383		2.802
Total coligadas e joint ventures		393.522			21.386

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

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

Coligada	31 de março de 2023							
	Parque Shop. Maceió	Colina	FIIVPS	Campo Limpo Empreend.	GS Shopping	Christaltur	Espírito Santo Mall	Center Shopping
	Rio de Janeiro - RJ	São João de Meriti - RJ	São Paulo - SP	São Paulo - SP	Goiânia - GO	São Paulo - SP	Espírito Santo - ES	Uberlândia - MG
Atividade operacional	Participação em Shopping Center	Administração de Shopping Center	Participação em Shopping Center	Participação em Shopping Center				
Ativo								
Circulante	47.417	310	17.187	18.189	9.221	6.247	35.706	23.295
Não circulante	243.388	-	202.842	71.821	104.287	46.745	355.847	176.549
	290.805	310	220.029	90.010	113.508	52.992	391.553	199.844
Passivo e patrimônio líquido								
Circulante	2.488	200	8.041	2.931	2.339	964	16.024	6.208
Não circulante	754	-	-	1.312	1.830	-	259.539	2.655
Patrimônio líquido	287.563	110	211.988	85.767	109.339	52.028	115.990	190.981
	290.805	310	220.029	90.010	113.508	52.992	391.553	199.844
Resultado								
Receita líquida	13.565	377	12.518	7.855	10.881	3.575	13.180	16.214
Custos de serviços	(2.755)	-	(752)	(1.635)	(1.882)	(1.230)	(7.215)	(5.526)
Despesas operacionais	(766)	-	(2.999)	(18)	1.884	1.584	3.794	2.024
Resultado financeiro líquido	1.029	-	605	400	59	77	(4.969)	354
Imposto de renda e contribuição social	(1.442)	(39)	-	(1.150)	(1.596)	(417)	(1.274)	(2.437)
Lucro líquido do período	9.631	338	9.372	5.452	9.346	3.589	3.516	10.629

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

10. Investimentos--Continuação

f) Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber e estão registrados na rubrica de “Dividendos e juros sobre capital próprio a receber” no ativo circulante.

	Controladora	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Sierra Investimentos Brasil Ltda.	14.450	64.600
Br Malls Participações S.A.	136.069	-
Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.	-	4.250
	150.519	68.850

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2022	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Terrenos (a)	10.187	10.187	27.142	27.142
Shoppings (b)	885.912	888.646	23.050.558	7.897.907
Total de propriedades para investimento	896.099	898.833	23.077.700	7.925.049

(a) Terrenos - Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia possui um conjunto de terrenos em alguns shoppings centers, cuja intenção da Administração é negociá-los com potenciais desenvolvedores de empreendimentos residenciais e/ou comerciais que tragam sinergia e aumentem o fluxo de visitantes nesses shoppings centers. Em 31 de março de 2023, todas essas propriedades possuem contrato de venda assinado, mas aguardam a conclusão de cláusulas precedentes do negócio.

As referidas propriedades quando de sua destinação para venda foram avaliadas pelo valor justo das propriedades e estão destacadas na rubrica “Ativo não circulante mantido para a venda”. A avaliação de risco de *impairment* é realizada anualmente, a cada encerramento de balanço. Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável dos terrenos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

(b) Shoppings - Propriedades para investimento

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce Sonae + Br Malls sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Em decorrência da combinação de negócios com Br Malls, os seguintes shopping centers foram adicionados ao portfólio da Companhia e mantidos como parte das propriedades para investimento do grupo. Não houve alteração na fração ideal dos demais ativos em 31 de março de 2023 comparados com 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda--Continuação

	Participação - %		Participação - %	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Amazonas Shopping Center	34,10	-	Shopping Del Rey	80,00
Araguaia Shopping	50,00	-	Shopping Estação	100,00
Catuaí Shopping Londrina	93,00	-	Shopping Estação Cuiabá	75,00
Catuaí Shopping Maringá	100,00	-	Shopping Iguatemi Caxias	71,00
Center Shopping Uberlândia	21,00	-	Shopping Independência	83,44
Estação BH	60,00	-	Shopping Jardim Sul	60,00
Goiânia Shopping	49,17	-	Shopping Metrô Santa Cruz	100,00
Mooca Plaza Shopping	60,00	-	Shopping Recife	31,10
NorteShopping	74,50	-	Shopping Rio Anil	50,00
Plaza Niterói	100,00	-	Shopping São Bernardo	60,00
Shopping ABC	1,27	-	Shopping São Luis	15,00
Shopping Campo Grande	70,90	-	Shopping Tijuca	100,00
Shopping Center Piracicaba	75,30	-	Shopping Vila Velha	50,00
Shopping Center Tamboré	100,00	-	Shopping Villa Lobos	63,42
Shopping Curitiba	49,00	-	Top Shopping	50,00

Segue abaixo a movimentação dos saldos das propriedades para investimento nos períodos reportados:

	Controladora			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	693.772	(112.007)	42.208	623.973
Adições				
Incorporação do Manauara Shopping	370.354	(103.484)	-	266.870
Instalações e edificações	12.257	(10.546)	-	1.711
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(1.279)	(1.279)
Ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	875	(2.420)	-	(1.545)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.077.258	(229.541)	40.929	888.646
Adições				
Instalações e edificações	1.289	(4.061)	-	(2.772)
Depreciação e amortização de ágio mais-valia	-	-	(320)	(320)
Ativos arrendados	-	(271)	-	(271)
Outros	1.076	(447)	-	629
Saldo em 31 de março de 2023	1.079.623	(234.320)	40.609	885.912

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11. Propriedades para investimento e ativo não circulante mantido para venda--Continuação

	Consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais-valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.781.586	(693.863)	4.233.483	8.321.206
Adições				
Instalações e edificações	199.548	(96.283)	1.641	104.906
Amortização de mais-valia	-	-	(48.632)	(48.632)
Amortização de direito de uso de ativos arrendados	-	(1.084)	-	(1.084)
Outros	15.035	(16.929)	(4.189)	(6.083)
Baixas				
Venda Shopping Uberlândia	(244.523)	86.632	(60.018)	(217.909)
Venda Shopping Vila Velha	(55.285)	18.333	-	(36.952)
Venda Shopping Londrina	(364.779)	118.135	74.641	(172.003)
Venda terreno	(77.655)	-	-	(77.655)
Reclassificações e outras movimentações				
Alocação de mais valia	-	(83.554)	83.554	-
Efeito pelo ganho de controle na participação da investida Gaudi	54.795	(17.843)	-	36.952
Provisão para perda de propriedades para investimento	(4.839)	-	-	(4.839)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.303.883	(686.456)	4.280.480	7.897.907
Adições				
Propriedades adquiridas em combinações de negócios (Nota 4.1)	7.389.503	(1.754.015)	9.699.009	15.334.497
Instalações e edificações	40.598	(67.731)	(78.060)	(105.193)
Amortização de direito de uso de ativos arrendados	-	(1.696)	-	(1.696)
Outros	7.679	(146)	-	7.533
Baixas				
Retirada de não controladores - cisão Boulevard Belém (Nota 4.2)	(61.381)	11.956	-	(49.425)
Venda de 10% do Passeio das Águas Shopping (Nota 4.2)	(48.578)	16.421	(908)	(33.065)
Saldo em 31 de março de 2023	11.631.704	(2.481.667)	13.900.521	23.050.558

Valor justo das propriedades

Em 31 de março de 2023, o valor justo das propriedades para investimento da Companhia é de R\$29.878.959 (R\$14.590.650 em 31 de dezembro de 2022). O aumento decorre da combinação de negócios com a Br Malls e as premissas de avaliação das propriedades adquiridas estão descritas na nota 4.1.

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível

	Vida útil	Controladora			
		Custo inicial	Adições/(baixas)	31 de março de 2023	Amortização acumulada
Ativos intangíveis					
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-
Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(15.071)
Software	5 anos	151.621	5.640	157.261	(79.598)
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-
Outros	Indefinida	17	(13)	4	-
		179.739	5.627	185.366	(94.669)
					90.697

	Vida útil	Controladora			
		Custo inicial	Adições/(baixas)	31 de dezembro de 2022	Amortização acumulada
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-
Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(14.024)
Software	5 anos	114.099	37.522	151.621	(73.657)
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-
Outros	Indefinida	4	13	17	-
		142.204	37.535	179.739	(87.681)
					92.058

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Custo inicial	Consolidado				Valor Líquido	
			31 de março de 2023					
			Saldos adicionados por combinação de negócios (Nota 4.1)	Demais adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada		
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas								
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	-	4.160	-	4.160	
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	-	587	-	587	
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	-	2.338	-	2.338	
Hubsell Desenv. de Soluções S.A.	Indefinida	11.702	-	-	11.702	-	11.702	
Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	Indefinida	-	68.630	-	68.630	-	68.630	
Companhia Santa Cruz	Indefinida	-	65.497	-	65.497	-	65.497	
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	Indefinida	-	15.112	-	15.112	-	15.112	
Sociedade Independência Imóveis	Indefinida	-	10.727	-	10.727	-	10.727	
CG Participações Ltda.	Indefinida	-	2.907	-	2.907	-	2.907	
Ágio em aquisição de entidades incorporadas								
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	-	14.416	-	14.416	
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	-	20.068	-	20.068	
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	-	36.630	-	36.630	
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	-	9.708	-	9.708	
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	-	107.888	-	107.888	
Biton Empreendimentos e Participações Ltda.	Indefinida		14.230	-	14.230	-	14.230	
Ativos intangíveis								
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	-	7.192	-	7.192	
Carteira de clientes	3 anos	447	-	-	447	(335)	112	
Direito de uso	5 anos	19.793	26.184	-	45.977	(21.914)	24.063	
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	-	40.828	(11.072)	29.756	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	-	1.913	-	1.913	
Software	5 anos	241.755	481.127	16.897	739.779	(335.926)	403.853	
		519.425	684.414	16.897	1.220.736	(369.247)	851.489	

(1) Saldos incorporados como parte da combinação de negócios com a Br Malls descrita na nota 4.1.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

12. Intangível--Continuação

	Vida útil	Consolidado			
		31 de dezembro de 2022			
		Custo inicial	Adições (baixas)	Custo	Amortização acumulada
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas					
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	587	-	587	-
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-
Hubsell Desenv. de Soluções S.A. (1)	Indefinida	11.702	-	11.702	-
Ágio em aquisição de entidades incorporadas					
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-
Ativos intangíveis					
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-
Carteira de clientes	3 anos	447	-	447	(328)
Direito de uso	5 anos	19.793	-	19.793	(14.024)
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(10.702)
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-
Software	5 anos	147.525	94.231	241.756	(83.862)
		425.195	94.231	519.426	(108.916)
					410.510

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment* ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

No período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável dos seus ativos intangíveis.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos

Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs	Covenants
Mai/2015	Aliansce Sonae	Financiamento - Banco Itaú S.A.	R\$74.400	TR+5,60% a 9,88%	Mai/2030	70.721	72.017		
Set/2014	Aliansce Sonae	Debêntures III - Vinci Partners (Debenturistas)	R\$90.000	IPCA+4%	Jan/2024	56.783	115.588	(i)	
Out/2016	Aliansce Sonae	Debêntures VI	R\$72.111	CDI + 1,25%	Out/2024	22.805	25.871	(i)	
Jun/2017	Aliansce Sonae	Debêntures VIII	R\$100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.548	100.579	(i)	
Out/2017	Aliansce Sonae	Debêntures IX	R\$300.000	101% CDI	Abr/2023	319.369	309.432	(i)	
Set/2018	Aliansce Sonae	Debêntures X	R\$244.830	110% CDI	Set/2023	123.089	127.510	(i)	
Ago/2021	Aliansce Sonae	Debêntures XII	R\$415.000	CDI + 1,23%	Jul/2028	472.281	463.682	(i)	
Mar/2022	Aliansce Sonae	2022 - 1º Série	R\$234.000	CDI + 1,43%	Mar/2027	236.213	244.559	(i)	
Mar/2022	Aliansce Sonae	2022 - 2º Série	R\$265.000	CDI + 1,55%	Mar/2029	267.588	277.099	(i)	
Ago/2022	Aliansce Sonae	2022 - 6ª emissão (1bi)	R\$1.000.000	CDI + 1,35%	Ago/2027	1.013.554	1.045.899	(i)	
Mar/2023	Aliansce Sonae	2023 - 1ª série	R\$314.869	CDI + 1,00%	Mar/2028	316.250	-	(a)	
Mar/2023	Aliansce Sonae	2023 - 2ª série	R\$297.233	CDI + 1,20%	Mar/2030	298.556	-	(a)	
(=) Subtotal						3.297.757	2.782.236		
(-) Custo de estruturação - Controladora						(60.709)	(44.763)		
(+) Efeito do valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						-	7.745		
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(3.469)	(3.930)		
(-) Efeito da recompra parcial de debêntures de própria emissão						(5.459)	(5.562)		
(-) Ganho na transação de recompra de debêntures						(3.395)	(3.395)		
Total Controladora						3.224.725	2.732.331		
Passivo circulante						538.628	581.744		
Passivo não circulante						2.686.097	2.150.587		
Data inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa anual	Vencimento	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	Obs	Covenants
Out/2012	Cezanne	Financiamento - Banco Bradesco S.A.	R\$193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	106.267	109.396		
Jan/13	Tarsila	CRI - Gaia Sec.	R\$87.321	IGP-DI + 7,95%	Mai/2025	53.596	59.524		
Out/2016	Altar Sierra	CCI RB Capital	R\$130.131	TR + 5,60% a 11,25%	Jun/2027	74.953	78.498		
Jun/2011	Investimentos	Banco Santander S.A.	R\$200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	82.074	90.546		
Nov/2022	Br Malls	Debênture X	R\$900.000	CDI + 1,30%	Nov/2027	948.556	-	(ii)	
Mai/2016	Br Malls	Debênture V - 1ª Série	R\$100.000	CDI + 1,75%	Mai/2031	79.491	-	(ii)	
Dez/2013	Br Malls	CRI Itaú BBA	R\$560.000	TR+4,94% a 9,00%	Mar/2025	569.694	-		
Abr/2020	Br Malls	CCB Bradesco	R\$400.000	CDI + 1,99%	Abr/2025	425.450	-		
Jun/2020	Br Malls	CCB Itaú S.A.	R\$306.617	CDI + 2,23%	Out/2025	330.106	-		
Fev/2011	CIMA	CRI Bradesco	R\$500.000	CDI 113,55%	Out/2026	489.568	-		
(-) Subtotal						3.159.755	337.964		
(-) Custo de estruturação controladas						(29.285)	(5.683)		
(-) Efeito do valor justo em renegociação de dívidas						(15.200)	(12.202)		
(+) Efeito a valor justo de dívidas assumidas em combinação de negócios						33.798	3.357		
Total Consolidado						6.373.793	3.055.767		
Passivo circulante						1.237.644	666.670		
Passivo não circulante						5.136.149	2.389.097		

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia emitiu 612.102 debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries para colocação privada, no valor total de R\$612.102, sendo a 1^a série com juros de CDI + 1,00% ao ano e vencimento em 5 anos e previsão de pagamento de juros semestrais; e a 2^a série com juros de CDI + 1,20% ao ano e vencimento em 7 anos e previsão de pagamento de juros mensais. Essas debêntures tiveram a sua liquidação financeira no dia 22 de março de 2023 e são lastro da 134^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A. Sobre essa dívida existem "covenants" associados a relação caixa, dívida líquida e EBITDA Ajustado Gerencial.

Garantias

Como garantia os contratos acima incluem cessão fiduciária dos recebíveis de shopping, alienação fiduciária de ações ou quotas de shopping, hipoteca de shopping, alienação fiduciária de ações da própria controlada, sobrejo de CRI e fiança da Companhia.

Covenants financeiros

- (i) Exceto pelas dívidas assumidas na combinação de negócios com a Br Malls conforme descrito abaixo, as cláusulas de covenants financeiros referente aos empréstimos e financiamentos apresentados nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023. Em 31 de março de 2023, a Companhia está adimplente com os respectivos covenants.
- (ii) A Br Malls possui cláusulas contratuais de Covenants financeiros que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas.

As cláusulas contratuais exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

- (a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 1,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.1) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 4,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 5,4 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de desembolso

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	478.259	582.673	1.175.404	672.644
2024	75.198	75.948	944.018	171.303
2025	105.149	105.146	570.885	172.438
2026	606.836	606.833	1.198.794	646.523
2027	608.858	608.855	1.114.239	654.510
De 2028 a 2031	1.423.457	802.781	1.454.172	802.781
	3.297.757	2.782.236	6.457.512	3.120.199

Segue abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora	Consolidado
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2021	1.629.105	2.023.592
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	29.187	49.316
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	16.594
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	253.936	253.936
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(2.939)	(50.972)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(17.411)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(574.884)	(574.884)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(6.925)	(25.436)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(27.619)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(175.680)	(175.680)
(+) Emissão de debêntures	1.500.000	1.500.000
(-) Custo de estruturação	(27.072)	(27.072)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(4.398)	(4.398)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(1.344)
(-) Efeito da recompra de debêntures	108.665	108.665
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	3.336	8.480
Saldo das dívidas em 31 de dezembro de 2022	2.732.331	3.055.767
(+) Dívidas assumidas em combinações de negócios (Nota 4.1)	-	2.824.652
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de empréstimos e financiamentos	1.564	34.692
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de CCI/CRIs	-	38.801
(+) Apropriação de juros e custo de estruturação de debêntures	93.785	129.675
(-) Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(1.143)	(13.738)
(-) Pagamento de principal de CCI/CRIs	-	(42.059)
(-) Pagamento de principal de debêntures	(37.842)	(40.267)
(-) Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(1.737)	(5.956)
(-) Pagamento de juros de CCI/CRIs	-	(44.370)
(-) Pagamento de juros de debêntures	(149.851)	(152.759)
(+) Emissão de debêntures	612.102	612.102
(+) Reversão de provisão de custo de estruturação	11.069	11.069
(-) Custo de estruturação	(28.372)	(28.372)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de debêntures	(7.745)	(7.745)
(+) Efeito de ajuste de valor justo de empréstimos e financiamentos	-	(336)
(-) Efeito da recompra de debentures	103	103
(+) Juros efetivos decorrente da renegociação de dívida	461	2.534
Saldo das dívidas em 31 de março de 2023	3.224.725	6.373.793

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14. Receitas diferidas

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriado ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

15. Depósitos judiciais e provisão para contingências

As informações sobre depósitos judiciais e contingências apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

Em 31 de março de 2023, do saldo total de depósitos judiciais de R\$135.745, o valor de R\$69.925 está apresentado no ativo não circulante e o valor de R\$62.820 está apresentado deduzindo o saldo na rubrica de Provisão para Contingências.

A Provisão para Contingências no valor de R\$42.523 está composta por provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas no valor de R\$108.343, líquida de depósitos judiciais no valor de R\$62.820.

Movimentação da provisão para contingências:	31 de dezembro de 2022	Consolidado			31 de março de 2023
		Combinações de negócios (i)	Adições	Baixas	
Processos tributários de PIS/COFINS sobre receitas de aluguéis	21.429	38.983	437	-	60.849
Outros processos tributários	3.583	747	37	-	4.367
Cível	6.977	35.754	3.122	(7.678)	38.175
Trabalhista	2.399	5.021	486	(2.954)	4.952
	34.388	80.505	4.082	(10.632)	108.343

- (i) Processos judiciais assumidos em combinações de negócios (Nota 4.1). Os saldos de contingências cíveis assumidos por meio da combinação de negócios referem-se principalmente à: (a) multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 7.643 e (b) promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$12.056.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15. Depósitos judiciais e provisão para contingências--Continuação

Movimentação dos depósitos judiciais:	31 de dezembro de 2022	Consolidado			31 de março de 2023
		Combinações de negócios (i)	Adições	Baixas	
Bloqueio judicial	3.083	-	-	-	3.083
Processos tributários de PIS/COFINS					
sobre receitas de aluguéis	13.525	38.983	437	-	52.945
Outros processos tributários (ii)	41.643	23.754	757	(157)	65.997
Cível	2.881	6.140	2.503	(104)	11.420
Trabalhista	912	1.390	-	(2)	2.300
	62.044	70.267	3.697	(263)	135.745

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

(ii) Refere-se principalmente a:

- (a) ação que discute a obrigatoriedade de retenção de imposto de renda sobre rendimentos de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário FII - Shopping Parque D. Pedro, que são estruturados como fundo de investimento imobiliário. A referida discussão judicial, é patrocinada pelo administrador do Fundo e possui como responsável financeiro o quotista Parque D. Pedro 1 BV. Em virtude de um acordo entre o Parque D. Pedro 1 BV SARL e a Sierra Investimentos, os recursos utilizados para fazer realização de depósito para fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo foram retidos da Sierra Investimentos e, em virtude do acordo, a Parque D. Pedro 1 BV SARL se comprometeu a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado a referido processo, que ainda se encontra em curso. O saldo deste depósito em 31 de março de 2023 é de R\$34.313 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022). Vide nota 24.
- (b) Referem-se a depósitos judiciais associado a discussões de cobrança de ITBI, Imposto de Renda e Contribuição Social de investidas.

Contingências com risco de perda possível - Consolidado

	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Tributárias	1.009.800	130.698
Cíveis	102.078	54.377
Trabalhistas	13.202	9.778
Total	1.125.080	194.853

Tributárias

Principais causas tributárias:

- (a) Durante o primeiro trimestre de 2023, os Fundos de Investimentos do Shopping Parque D. Pedro receberam um auto de infração que questiona a isenção tributária dos respectivos fundos. O valor total em discussão é de R\$535.391, sendo que o impacto máximo para a Companhia ponderado sua participação indireta, é de R\$262.304;
- (b) Auto de infração da Receita Federal cobrando IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, por suposta omissão de receita no ano de 2014 na controlada Matisse Participações S.A., a qual foi sucedida por incorporação pela Boulevard Belém S.A., no valor de R\$42.098;
- (c) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao segundo, terceiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade do ágio de incorporação reversa das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$37.388;

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
 31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (d) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL relativos ano-calendário de 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de (i) suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e (ii) exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. O valor estimado da causa é de R\$32.391;
- (e) Execução fiscal em trâmite no estado do Rio de Janeiro, referente à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da causa é de R\$7.543;
- (f) Exigência de multa de 50%, prevista na alínea 'b', do artigo 12, da Lei nº 4.357/64, sobre os lucros distribuídos pela Ecisa Engenharia Ltda. para a Br Malls Participações S.A., em setembro e novembro de 2011, tendo em vista que, em tal período, a empresa possuía débitos não garantidos perante a União. O valor estimado da causa é de R\$7.919;
- (g) Auto de infração lavrado para exigir PIS/COFINS sobre as receitas de aluguel e IRPJ e CSLL no ano calendário de 1999 e 2002 sobre o suposto lucro obtido pelo Condomínio Amazonas Shopping. O valor estimado de causa é de R\$34.912, considerando a participação de 27,96% da Br Malls no Condomínio Amazonas Shopping à época e o referido processo se refere a fato gerador anterior aquisição da participação no empreendimento pela Br Malls Participações S.A., portanto em caso de perda deverá ser atribuído aos antigos proprietários de acordo com o contrato de venda celebrado; e
- (h) Auto de infração lavrado em 30 de novembro de 2022, contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$43.353.

Cíveis

As controladas da Companhia figuram como parte em diversas ações judiciais, decorrentes das atividades comerciais regulares, como réis, destacando-se as ações de cunho indenizatório, rescisão contratual, renovatórias e revisionais de aluguéis das lojas e dos shopping centers. Como autora, as controladas da Companhia figuram em ações que tratam, em sua maioria, de despejos (falta de pagamento e infrações contratuais), execuções e cobranças, de um modo geral.

16. Obrigaçāo a pagar por aquisição de empresa

31 de março de 2023						
Adquirida	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	414.825	414.825	IGPDI	26 de agosto de 2024
Midia Malls Comercializadora de Midia Ltda.	Aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	16.832	47.488	64.320	CDI	31 de dezembro de 2024
	Outros	111	-	111		
		16.943	462.313	479.256		

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

16. Obrigação a pagar por aquisição de empresa--Continuação

16.1 Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Obrigações trabalhistas	27.910	35.314	91.922	62.273
Obrigações com shopping	1.742	3.754	23.366	13.820
Obrigação pelo equipamento de cogeração de energia	12.004	12.058	12.004	12.058
Transações com partes relacionadas (vide detalhes Nota 24)	2.400	2.400	7.120	7.120
Bens tombados em Bangu	8.502	8.794	8.502	8.794
Valores a repassar condomínio	-	-	3.683	3.683
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls - Nota 4.1	6.541	64.303	6.541	64.303
Custo com estruturação de dívida a pagar	-	10.000	-	10.000
Passivo a descoberto de investida	-	-	5.161	5.161
Outros	2.650	2.929	19.979	24.037
	61.749	139.552	178.278	211.249
Circulante	46.837	123.400	160.965	183.077
Não circulante	14.912	16.152	17.313	28.172

17. Imposto de renda e contribuição social

As informações sobre imposto de renda e contribuição social apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

i) Ativos e passivos fiscais diferidos

A Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários durante o período de três meses findo em 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Ativos				
Avaliação a valor justo de swap	1.056	5.228	1.056	5.228
Provisão para perda de crédito esperada ("PCE")	8.503	7.464	88.579	14.594
Provisão para contingências				
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	59.978	59.978	286.385	91.570
Programa de benefícios	15.017	13.979	15.486	14.412
Avaliação a valor justo de debêntures e empréstimos	-	2.633	1.028	3.774
Outros	5.843	7.672	25.508	14.511
	90.397	96.954	418.042	144.089
Passivos				
Diferença de depreciação pela vida útil dos ativos	(9.604)	(8.590)	(51.255)	(48.568)
Valor justo de propriedades para investimento	-	-	(3.740.832)	(760.111)
Contas a receber - ajuste aluguel linear	(6.721)	(7.194)	(27.241)	(20.320)
Capitalização de juros	(2.782)	(2.797)	(24.555)	(17.055)
Amortização do ágio rentabilidade futura	(11.725)	(11.725)	(274.742)	(62.538)
Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana	(8.366)	(9.810)	(8.366)	(9.811)
Ganho na renegociação de dívidas	(1.178)	(1.334)	(1.900)	(7.607)
Ganho por compra vantajosa	(1.517.051)	-	(1.517.051)	-
Outros	-	-	(20.833)	(20.173)
Total líquido	(1.557.427)	(41.450)	(5.666.775)	(946.183)
	(1.467.030)	55.504	3.030	64.160
Posição ativa, líquida	-	55.504	3.030	64.160
Posição passiva, líquida	(1.467.030)	-	(5.251.763)	(866.254)

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, foram ajustados os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos por empresa no consolidado.

A movimentação dos impostos diferidos no período foi a seguinte:

	Controladora	Consolidado
Saldo líquido de impostos diferidos em 31 de dezembro de 2022	55.504	(802.094)
Efeito da combinação de negócios (Nota 4.1)	-	(2.948.931)
Incorporação da Dolunay, como parte da combinação de negócios (Nota 4.1)	(1.517.051)	-
Outros eventos societários (Nota 4.2)	(364)	307
Constituição de impostos diferidos, líquidos	(5.119)	(1.498.013)
Saldo líquido de impostos diferidos em 31 de março de 2023	(1.467.030)	(5.248.733)

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

i) Ativos e passivos fiscais diferidos--Continuação

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
2023	-	-	2.546	3.394
2024	-	-	10.914	4.101
2025	-	-	23.413	5.696
2026	-	-	29.863	7.301
2027	2.009	2.009	36.411	6.393
2028-2032	88.388	94.946	314.895	117.204
	90.397	96.955	418.042	144.089

ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022, é como segue:

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

ii) Reconciliação da taxa efetiva--Continuação

Apuração da taxa efetiva do imposto	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social Alíquota fiscal combinada - empresas do lucro real	2.980.100 34%	51.569 34%	4.550.062 34%	92.247 34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	(1.013.234)	(17.533)	(1.547.021)	(31.364)
Adições				
Despesas não dedutíveis e diferenças temporárias não registradas	(7.311)	(2.130)	(4.083)	(1.987)
Efeitos da tributação sobre fundos de investimentos imobiliários	(279)	(275)	-	-
Efeito de prejuízos fiscais do período para os quais não foram reconhecidos créditos tributários diferidos	(34.383)	(8.466)	(69.607)	(10.918)
Amortização de mais valia de investimentos	(12.368)	(5.169)	(3.136)	-
Efeito juros sobre capital próprio	(5.780)	-	-	-
Outras adições	-	(1.833)	-	(3.557)
Exclusões				
Equivalência patrimonial	1.048.095	39.784	7.271	2.742
Efeitos da tributação sobre os fundos de investimentos imobiliários	-	-	8.194	4.334
Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido	-	-	33.252	17.011
Outras exclusões	20.141	-	24.218	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	(5.119)	4.378	(1.550.912)	(23.739)
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(52.899)	(28.916)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.119)	4.378	(1.498.013)	5.177
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	(5.119)	4.378	(1.550.912)	(23.739)
Alíquota fiscal efetiva total	0,17%	8,49%	34,09%	25,73%

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de março de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R\$14.777.180 (R\$4.156.722 em 31 de dezembro de 2022) e está representado por 573.575.924 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (265.772.778 ações em 31 de dezembro de 2022).

Em 6 de janeiro de 2023, como parte da transação de combinação de negócios com a Br Malls descrita na Nota 4.1, a Companhia aumentou o capital social em R\$10.901.367, por meio da emissão de 326.339.911 novas ações ordinárias. Adicionalmente, no dia 21 de março de 2023 18.536.765 ações que estavam em tesouraria foram canceladas pelo valor de R\$314.956.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, mediante de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho da Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R\$4.000.000, em adição ao valor do capital social da Companhia.

Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações

A reserva de ágio representa o valor excedente pago pelos acionistas na emissão de ações. Esse valor será mantido na rubrica “reservas de capital” até sua capitalização e será capitalizado na proporção representativa do capital de cada acionista.

Gastos com emissão de ações

Referem-se a gastos com a emissão das ações, os quais foram classificados como redução da reserva de capital. O saldo corresponde principalmente aos gastos incorridos na transação de oferta pública de 5 de dezembro de 2019, que totalizou R\$56.729, entre outros.

Ações em tesouraria

No dia 26 de janeiro de 2023, a Companhia reconheceu um aumento de 28.135.231 ações em tesouraria em decorrência do encerramento FIA Regatas, que anteriormente detinha ações da Br Malls e que, após a conclusão da combinação de negócios entre as companhias, foram substituídas por ações da Companhia. No dia 21 de março de 2023, mediante aprovação do Conselho de Administração da Companhia, 18.536.765 ações foram canceladas reduzindo o valor do capital social da Companhia em R\$314.956.

O saldo de ações em tesouraria em 31 de março de 2023 é de 10.287.080 ações (43.783 ações em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Patrimônio líquido--Continuação

Ações em tesouraria--Continuação

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$16,99 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$10,60 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$29,10 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$17,60 (valor em reais).

Ajuste de avaliação patrimonial

Em 31 de março de 2023, o saldo de ajuste de avaliação patrimonial corresponde principalmente ao ajuste a valor justo das ações emitidas na combinação de negócios com a Br Malls, conforme descrito na Nota 4.1, no valor de R\$ 5.448.227. Adicionalmente, a Companhia reconheceu no período perda com valor justo de instrumentos financeiros patrimoniais da Br Malls os quais estavam sujeitos a variações de preço de mercado, no valor de R\$2.655. Até a consumação da combinação de negócios com Br Malls, esses títulos foram mensurados a valor justo e a perda líquida acumulada de R\$38.798.

Participação de não controladores

i) *Composição do patrimônio e resultado de não controladores*

	31 de março de 2023	dezembro de 2022
Patrimônio líquido		
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	532.271	538.098
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	353.754	355.619
Mais-valia atribuída a não controladores na transação de combinação de negócios	103.928	51.892
Outros	160.120	125.804
	1.150.073	1.071.413
 Resultado do período		
	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro	9.398	7.381
Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center	2.135	1.596
Outros	12.636	4.502
	24.169	13.479

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Patrimônio líquido--Continuação

Participação de não controladores--Continuação

- ii) *Principais saldos de balanço e resultado do FII Shopping Parque D. Pedro e FII Parque D. Pedro Shopping Center em 31 de março de 2023*

	FII Shopping Parque D. Pedro (31,52%)	FII Parque D. Pedro Shopping Center (49,9%)
Balanço patrimonial em 31 de março de 2023		
Ativo circulante	83.953	28.941
Ativo não circulante	1.527.798	839.969
Passivo circulante	13.307	12.338
Passivo não circulante	651	161
Patrimônio líquido	1.597.792	856.412
Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	532.271	353.754
Resultado e dividendos pagos no período de três meses findo em 31 de março de 2023		
Receita operacional líquida de aluguéis e outras	37.403	14.139
Lucro líquido e resultado abrangente do período	31.574	12.545
Lucro do período atribuído aos não controladores	9.398	2.135
Dividendos pagos	10.606	5.339
Resultado por ação		
i) <i>Lucro líquido básico por ação</i>		
O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.		
Resultado básico por ação		
	31 de março de 2023	31 de março de 2022
	Ordinárias	Ordinárias
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	2.974.981	55.947
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	341.770	265.773
Ações em tesouraria (em milhares) - média ponderada	(508)	(876)
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	341.262	264.897
Lucro líquido básico por ação	8,7176	0,2112

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18. Patrimônio líquido--Continuação

Resultado por ação--Continuação

ii) *Lucro líquido diluído por ação*

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações. Não há instrumentos de diluição em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

19. Receita líquida de aluguéis e serviços

Receita por natureza	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Receitas de aluguéis	47.503	27.010	477.255	213.524
Receita de serviços	18.933	20.604	68.028	24.599
Cessão de direito de uso	356	356	6.320	2.683
Estacionamento	9.493	2.796	124.316	42.510
Outros	-	-	3.039	696
Impostos e contribuições e outras deduções	(7.790)	(3.849)	(57.545)	(16.649)
	68.495	46.917	621.413	267.363

20. Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Depreciação e amortização de propriedades	(4.508)	(3.091)	(146.315)	(38.429)
Depreciação do direito de uso dos ativos	(271)	(271)	(1.696)	(271)
Amortização de mais-valia de ativos	(37.552)	(16.317)	(2.944)	(2.617)
Custo de serviços prestados	-	(396)	(16.051)	(15.729)
Gastos com imóveis alugados	(603)	(745)	(18.825)	(10.646)
Custo de estacionamento	(625)	(678)	(17.338)	(7.626)
Custos operacionais de shoppings	(991)	(419)	(14.005)	(2.651)
Outros	-	-	-	(1.234)
	(44.550)	(21.917)	(217.174)	(79.203)

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

21. Despesas com vendas, administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Despesa com pessoal	(27.348)	(21.274)	(73.185)	(24.557)
Serviços profissionais	(3.310)	(4.207)	(20.354)	(4.768)
Despesas com ocupação	(187)	(158)	(585)	(233)
Depreciação e amortização	(7.244)	(6.080)	(28.576)	(6.761)
Depreciação de direito de uso dos ativos	(290)	(290)	(476)	(768)
Despesas de utilidades e serviços	(198)	(201)	(419)	(214)
Despesas legais e tributárias	(380)	(218)	2.811	(390)
Provisão para perda de crédito esperada	(3.061)	(3.977)	(13.057)	(10.777)
Outras despesas administrativas	(1.434)	(667)	(4.108)	(1.293)
	(43.452)	(37.072)	(137.949)	(49.761)

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas de empréstimos, CCI e debêntures	(94.439)	(50.977)	(202.830)	(58.774)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	-	(19.272)	-	(19.272)
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (2)	-	-	(7.391)	-
Custo de estruturação de dívida	(2.731)	(1.696)	(5.026)	(2.025)
Outros	(2.858)	(2.789)	(15.438)	(3.659)
	(100.028)	(74.734)	(230.685)	(83.730)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	21.758	22.443	60.166	30.474
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (1)	12.876	-	12.876	-
Variações monetárias ativas	129	761	1.862	935
Atualização, multa e juros de contas a receber	281	166	2.667	842
Outros	34	43	9.533	143
	35.078	23.413	87.104	32.394
Resultado financeiro	(64.950)	(51.321)	(143.581)	(51.336)

(1) Referem-se aos ganhos (perdas) obtidos com os instrumentos financeiros swaps.

(2) Refere-se às variações de preço de mercado em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, sobre os quais a Companhia não detém influência significativa.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

23. Outras receitas (despesas), líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Resultado com alienação de propriedades para investimento (Nota 4.2)	-	-	4.328	-
Baixa de mais valia pela venda de ativos	(599)	-	-	-
Gastos com a combinação de negócios (1)	(16.043)	-	(59.278)	-
Ganho com compra vantajosa (Nota 4.1)	-	-	4.461.915	-
Outros	(1.432)	(2.052)	(998)	(1.965)
	<u>(18.074)</u>	<u>(2.052)</u>	<u>4.405.967</u>	<u>(1.965)</u>

- (1) Referem-se a despesas com a combinação de negócios (Nota 4.1), correspondentes a gastos com consultorias de integração e programa de retenção.

24. Transações com partes relacionadas

No curso de seus negócios, a Companhia e as entidades controladas, controladas em conjunto, coligadas e outras partes relacionadas realizam transações comerciais e financeiras entre si. Essas transações comerciais incluem principalmente o serviço de administração de shopping centers, além de operações de mútuo e outros valores a receber em função de contratos de compra e venda de ativos. Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 decorrem de transações conforme a seguir:

Controladas	Controladora			
	31 de março de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo não circulante	Passivo não circulante
Boulevard Belém S.A. (1)	-	-	-	2.400
	-	-	-	2.400

- (1) Refere-se a contrato de mútuo celebrado entre a Boulevard Belém e a Companhia em abril de 2014, no valor de R\$2.400, com vencimento em dezembro de 2023, sem a incidência de juros e correção monetária. A Boulevard Belém S.A. foi extinta por cisão total, seguida de incorporação. Essa transação está descrita na nota 4.2.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

24. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado					
	Saldos em 31 de março de 2023		Período de três meses findo em 31 de março de 2023	Saldos em 31 de dezembro de 2022		Período de três meses findo em 31 de março de 2022
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Resultado
Luciana Rique (1)	-	87	-	-	87	-
Reinaldo Rique (2)	4.932	-	-	4.932	-	-
FIP Bali (3)	4.034	7.207	-	4.033	7.120	-
CPPIB Salvador Participações Ltda. (4)	-	-	-	-	-	448
CPPIB US RE-A, INC. (5)	69	-	309	49	-	539
Espírito Santo Malls S.A. (6)	23.281	-	-	-	-	-
Outros	2.391	-	-	-	-	-
	34.707	7.294	309	9.014	7.207	987

- (1) A Tarsila mantém registrado valor a pagar pela aquisição de participação de 22,36% no Condomínio Naciguat, que integra o Shopping da Bahia, ocorrida em janeiro de 2013. A liquidação financeira depende ainda do cumprimento de cláusulas contratuais.
- (2) Valores a receber decorrentes de obrigações tributárias de responsabilidade do antigo proprietário da participação adquirida no Shopping da Bahia, as quais estão parceladas e estão sendo pagas através do Programa de Parcelamento ou Refinanciamento de Débitos Tributários Federais ("REFIS") pela Nibal.
- (3) A Altar mantém registrado no ativo não circulante o valor a receber dos antigos proprietários de participação adquirida do Shopping Leblon (compra de 25,1% do Shopping Leblon pela Vivaldi (empresa incorporada pela Altar) em agosto de 2016 dos vendedores FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações), o qual será realizado mediante o reembolso de valores que podem ser pagos pela Altar em discussões judiciais que questionam o IPTU do Shopping Leblon e que estão em andamento. O passivo contingente do respectivo IPTU está registrado na rubrica "Provisão para Contingências". Ainda em conexão com essa transação de compra do Shopping Leblon, a Altar mantém registrado no passivo não circulante valor a pagar para o FIP Bali e RLB Empreendimentos e Participações, que tem por objetivo reembolsar tais empresas pela utilização de créditos fiscais pela Altar então recebidos por ocasião da compra do referido Shopping.
- (4) Refere-se a prestação de serviço de administração e de gestão de ativo do Shopping da Bahia, do qual a empresa CPPIB Salvador Participações Ltda., controlada integral da CPPIB Salvador Holding Inc. (empresa ligada ao acionista controlador da Companhia, Canada Pension Plan Investment Board), detém 18,1%.
- (5) Refere-se a prestação de serviço de gestão de ativos do Shopping Leblon, do qual a empresa CPPIB Leblon Brazil Ltda., (empresa ligada ao acionista controlador da Companhia, Canada Pension Plan Investment Board), detém 14%.
- (6) Refere-se a contrato de mútuo entre a controlada EDRJ 113 Participações Ltda. e a coligada Espírito Santo Malls S.A., sem atualização, que vem sendo recebido na medida da disponibilidade de caixa da operação do Shopping Vila Velha. Essa transação foi assumida como parte da Combinação de negócios com a Br Malls. Vide Nota 4.1. Essa transação está registrada na rubrica "Empréstimos, mútuos e outras contas a receber", no ativo não circulante.

Contrato assinado entre a Sierra Investimentos e Parque D. Pedro 1 BV

A investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um cotista que não faz parte do grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retidos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que somam R\$34.313 em 31 de março de 2023 (R\$33.590 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

24. Transações com partes relacionadas--Continuação

Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$10.420 no período de três meses findo em 31 de março de 2023 (R\$9.483 em 31 de março de 2022). Neste valor estão englobadas remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração e a seus Comitês de apoios; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além de incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações.

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

A Companhia possui programas de remuneração baseada em ações conforme divulgado na Nota 26.

25. Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais as suas participações nas controladas, no valor de R\$1.501.922.

26. Remuneração baseada em ações

As informações relativas aos programas de remuneração baseada em ações apresentadas nessas informações trimestrais são consistentes com aquelas divulgadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de março de 2023.

a) Programa de ações restritas

Movimentação das ações restritas	Quantidade	Preço médio ponderado de integralização
Em circulação no início do período	1.664.047	16,26
Integralizações do período	-	-
Em circulação no final do período	1.664.047	16,26
Exercíveis no final do período	832.024	16,26

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

26. Remuneração baseada em ações--Continuação

a) Programa de ações restritas--Continuação

No período de três meses findo em 31 de março de 2023, foi reconhecido R\$48 (R\$961 em 31 de março de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

b) Programa híbrido de opções de ações

	1ª outorga Julho de 2020		2ª outorga Abril de 2021		3ª outorga Abril de 2022	
	Quantidade	Valor justo atribuído as ações	Quantidade	Valor justo atribuído as ações	Quantidade	Valor justo atribuído as ações
Opções de ações exercidas no programa e ações entregues no “matching”	437.312	7.111	165.136	2.263	269.359	5.696
Ações de performance atribuídas ao plano:						
Ação de performance baseado em condições de mercado	109.328	840	41.284	476	134.680	1.553
Ação de performance baseado em condições de não mercado	109.328	3.225	41.284	1.090	134.680	2.848
Total	218.656	4.065	82.568	1.566	269.360	4.401

Em todas as três outorgas do "Programa Híbrido de Opção de Compra de Ações e Incentivo Atrelado a Ações", há a concessão de ações de performance após o término do período de "lock-up" de três anos das ações concedidas a título de *matching*.

Nenhuma ação relacionada com a performance foi concedida até o momento, o que deverá ocorrer ao término do período de três anos, quando da apuração das metas estabelecidas no programa.

No período de três meses findo em 31 de março de 2023, foi reconhecido R\$1.691 (R\$1.972 em 31 de março de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

26. Remuneração baseada em ações--Continuação

c) Programa de remuneração baseado em ações (Phantom)

Todos os programas de remuneração “Phantom” foram encerrados e liquidados em janeiro de 2023, pelo valor de R\$988. No período de três meses findo em 31 de março de 2023, foi reconhecida uma despesa de R\$128 na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”, a título do ajuste de valor para liquidados dos referidos programas (a apropriação dos programas no primeiro trimestre de 2023 totalizou R\$137). Não foram outorgados novos programas “Phantom” no período.

d) Ações Restritas do Conselho de Administração

Em 31 de março de 2021, a Companhia outorgou 56.668 ações a título de remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. As ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria já líquida dos impostos, no qual a quantidade foi de 41.084 ações por um custo médio de R\$28,11, totalizando R\$1.155. O valor justo dessas ações é de R\$1.593 e possui um período de “lock-up” de um ano. Nesse mesmo programa, foi ainda atribuído uma segunda outorga de 42.866 ações por um custo médio de R\$28,11, com período de “lock-up” de dois anos. O valor justo atribuído para essa segunda outorga foi de R\$1.500.

No período de três meses findo em 31 de março de 2023, foi reconhecido R\$367 (R\$476 em 31 de março de 2022) como apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

27. Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Notas Explicativas

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

28. Informações suplementares dos fluxos de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de março de 2022	31 de março de 2023	31 de março de 2022
Valor a receber pela venda de ativos	-	-	20.453	-
Ganho (Perda) com de valor justo de investimentos financeiros registrados em outros resultados abrangentes	(2.655)	21.851	(2.655)	21.851
Emissão de ações na aquisição da Br Malls (Nota 4.1)	4.983.000	-	4.983.000	-
Alocação de ações Br Malls como preço de aquisição na combinação de negócios (Nota 4.1)	585.136	-	585.136	-
Provisão para custos com a transação de combinação de negócios com a Br Malls	6.541	-	6.541	-
Juros sobre capital próprio a receber	14.450	-	-	-

PROJEÇÕES GERENCIAIS

COMENTÁRIO SOBRE AS PROJEÇÕES GERENCIAIS

A Aliansce Sonae + brMalls divulgou em 15 de abril de 2023 fato relevante contendo as seguintes projeções gerenciais:

1. Estimativa de atingimento de EBITDA (visão gerencial) no ano de 2023 entre R\$1.950 milhões e R\$2.000 milhões.
2. Estimativa de investimentos durante o ano de 2023 entre R\$400 milhões e R\$480 milhões em expansões, revitalizações e manutenções, entre outros (visão gerencial).

Adicionalmente, a Companhia revisou a projeção divulgada em 29 de março de 2022, que consistia em uma estimativa de VGV de R\$ 1,8 bilhão dos projetos multiusos assinados até março de 2022. Atualmente, a companhia possui uma estimativa de VGV de R\$ 3,1 bilhões dos projetos multiuso assinados até março de 2023. Além disso, o guidance anterior estimava uma geração de caixa de R\$ 260 milhões entre 2021 e 2028. Com a revisão realizada, a Companhia anuncia uma projeção de geração de caixa de R\$ 409 milhões até 2033.

As novas projeções, e a atualização de projeção ora divulgadas serão incluídas na Seção 11 do Formulário de Referência da Companhia, no prazo de 7 dias úteis contados da data de sua divulgação, nos termos da Instrução CVM nº 480/2009.

A Aliansce Sonae + brMalls confirma e mantém as demais projeções gerenciais ora divulgadas nos fatos relevantes de 23 de março de 2023 e 4 de abril de 2023. Tais projeções estão detalhadas na Seção 11 do Formulário de Referência da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 480/2009.

As projeções divulgadas são meras previsões que refletem as expectativas atuais da administração em relação ao futuro da Aliansce Sonae + brmalls, e de forma nenhuma constitui, garante ou prevê resultados. Tais projeções são dependentes de fatores e condições de mercado que são voláteis e não estão sob controle da Companhia, podendo, assim, diferir em relação aos números e resultados a serem efetivamente registrados pela Companhia. Em razão das incertezas do mercado, o investidor não deve basear suas decisões de investimento somente nessas projeções, devendo buscar informações sobre o setor e os riscos envolvidos no investimento em mercado de capitais.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, laboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/F

Roberto Martorelli
Contador CRC-RJ106103/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao Trimestre findo em 31 de Março de 2023. Rio de Janeiro, 15 de Maio de 2023.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordouEm conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao Trimestre findo em 31 de Março de 2023.
Rio de Janeiro, 15 de Maio de 2023.