



RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T23

ALIANSCA
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)

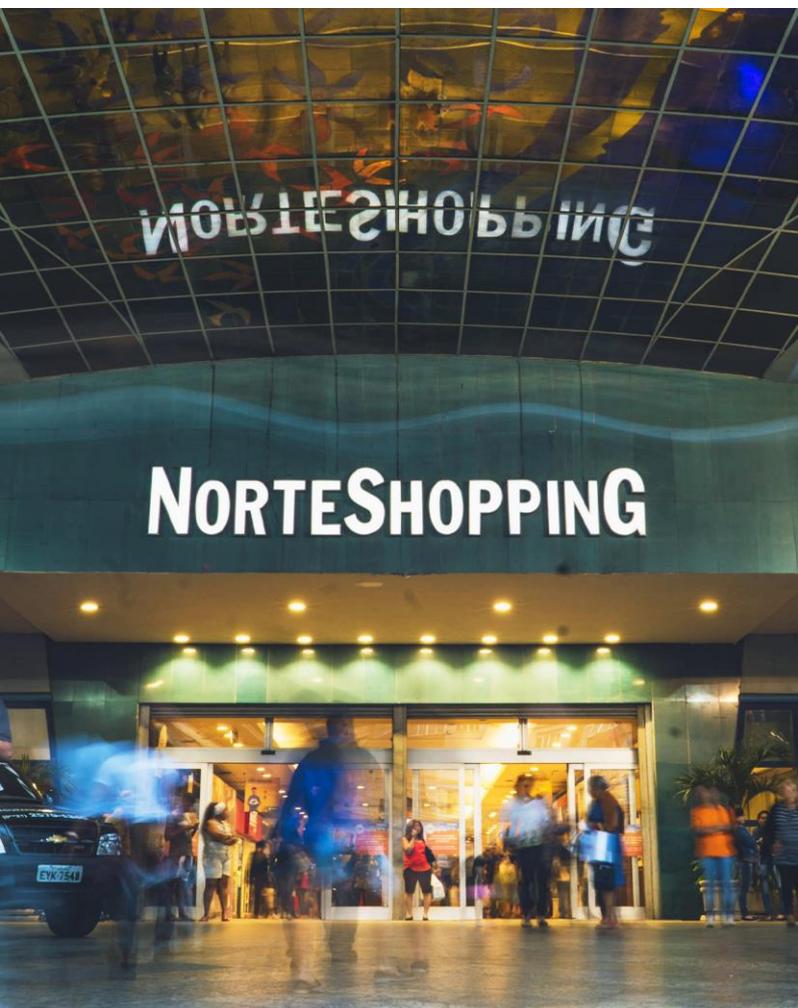
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565

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 ALIANSCCE 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.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

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, conseqüente, 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 multiúso – 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 (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
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 (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
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/m ² @ 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 (m ²)	2.221.611	2.418.525	-8,1%
ABL Própria Final (m ²)	1.425.859	1.626.636	-12,3%

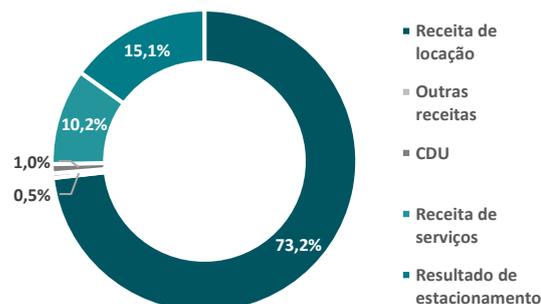
DESEMPENHO FINANCEIRO

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.

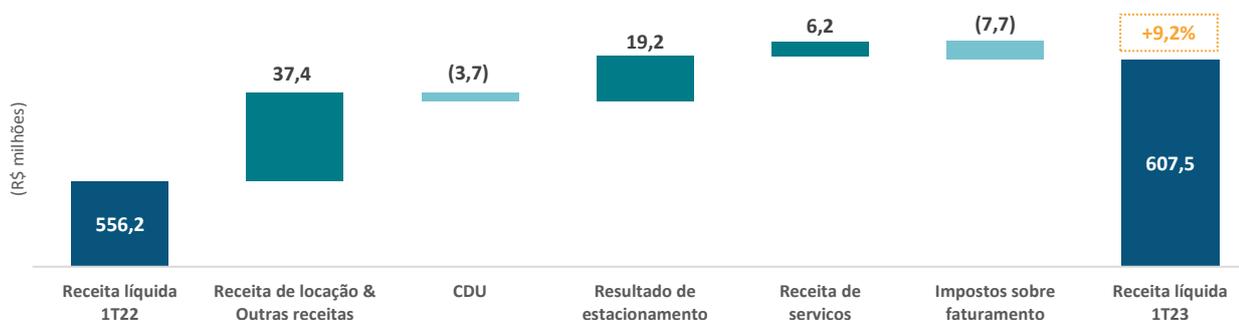
Composição da Receita Líquida



Receitas por Natureza	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais (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



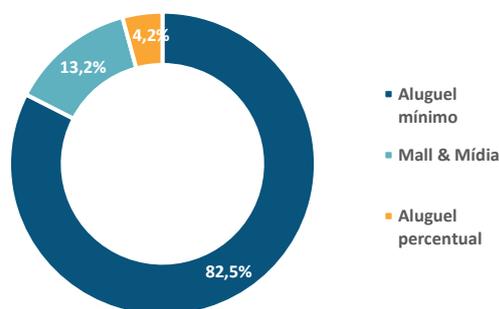
RECEITA DE LOCAÇÃO

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 alugueis, e pela expansão de 21,2% da receita de aluguel percentual – impulsionada pela performance das vendas totais nos shoppings.

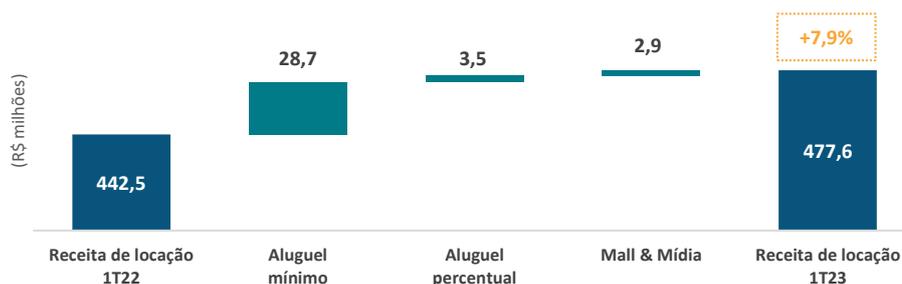
Com ritmo de negociações acelerado e gestão eficiente de *mix e pricing*, a Companhia manteve a taxa de ocupação em níveis altos, consolidada em 96,8%. O custo de ocupação alcançou o patamar de 11,5% no 1T23, em nível saudável para operação dos lojistas, e consequentemente refletindo em uma inadimplência 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 e 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 (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
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) e 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 contingências	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> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
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> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
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

ENDIVIDAMENTO ESTRATÉGIA DE CAPITAL

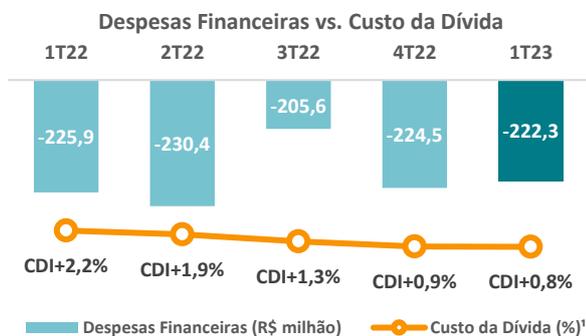
O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 14,2% no 1T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos executadas nos últimos trimestres. No primeiro trimestre de 2023, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 2,4x.

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.

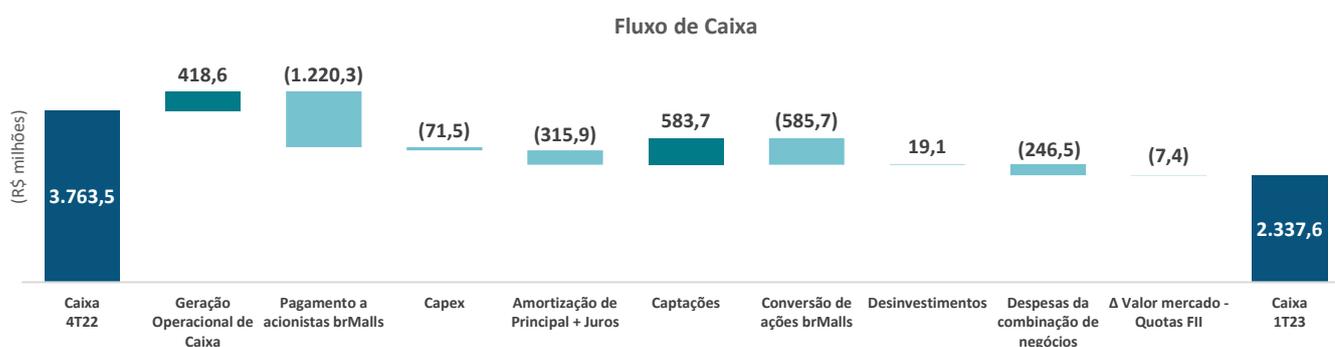


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

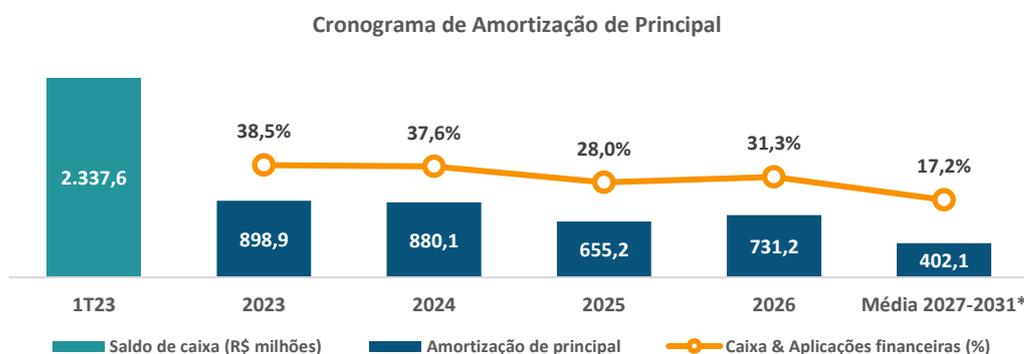
² Índices pré-fixadas incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

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 Alstom para soluções digitais e (iv) investimentos em equipamentos para mídia.

Capex Realizado	1T23
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais)</i>	
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

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%).

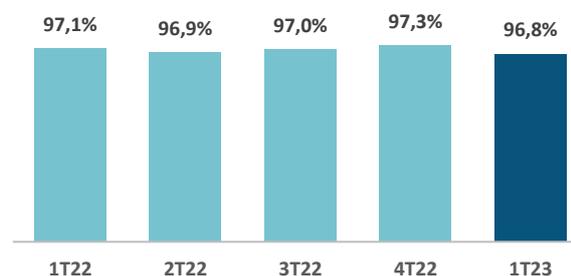


TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

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

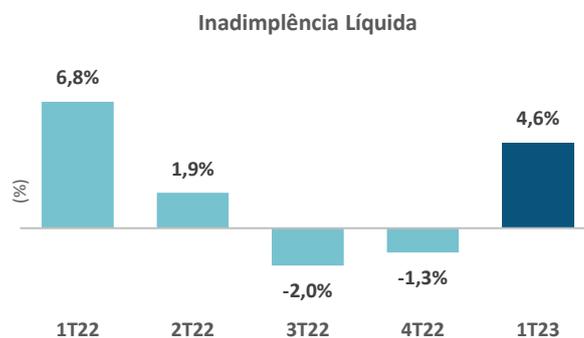
Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a Decathlon, no Shopping Tijuca; Hering e Animale, no Shopping Eldorado; Daiso nos Shopping Del Rey, Estação BH e Santana Parque Shopping; e, Shoulder, no Manauara Shopping.

Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: Tommy Hillfiger 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.



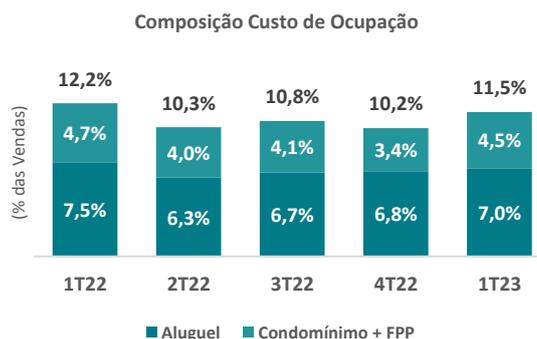
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

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.



¹Considera 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 rações 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

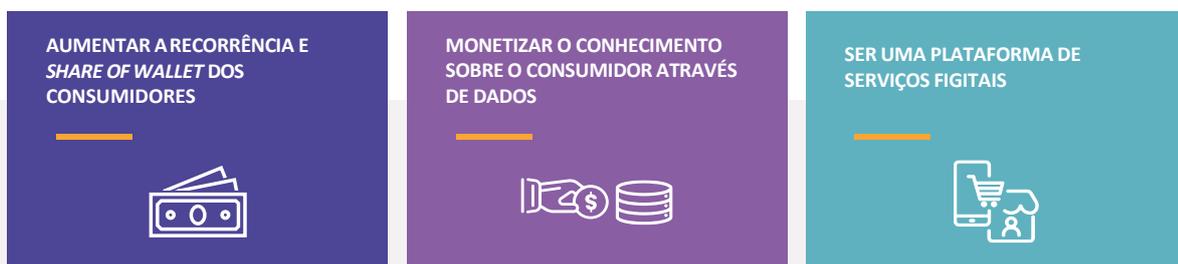
PORTFÓLIO

ANEXOS

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

AS PREMISSAS ESTRATÉGICAS DA TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

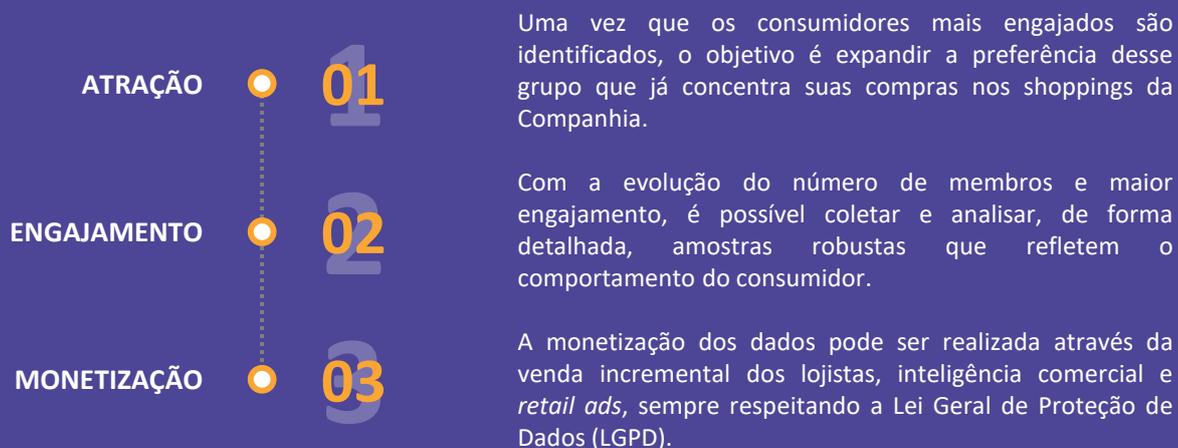
A Aliansce Sonae + brMalls apresenta os atributos necessários para avançar com sucesso em sua trajetória de transformação digital. A Companhia combinada se diferencia ao consolidar: escala de mercado, com 62 shoppings e mais de 11 mil lojas; presença dominante em localizações estratégicas; e, recorrência 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:

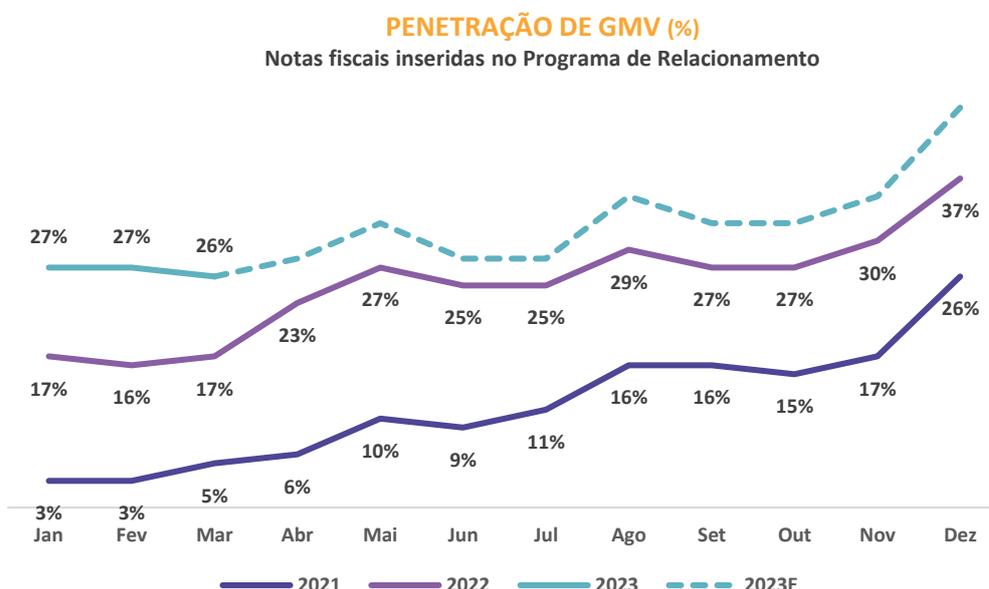


Atualmente, oito shoppings da Companhia possuem o Programa de Relacionamento, conforme desenhado na estratégia digital da Aliansce Sonae + brMalls. A evolução do número de membros é notável: em março de 2023, o programa já contava com 650 mil clientes cadastrados, um crescimento de quase 300 mil clientes,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

- DESTAQUES
- MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
- PRINCIPAIS INDICADORES
- DESEMPENHO FINANCEIRO
- DESEMPENHO OPERACIONAL
- SUSTENTABILIDADE
- TRANSFORMAÇÃO DIGITAL
- DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
- PORTFÓLIO
- ANEXOS

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.

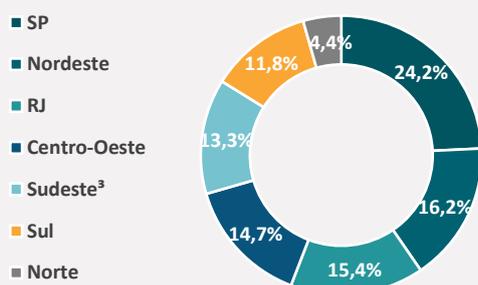
Segue abaixo o detalhamento do potencial construtivo da Companhia, por tipo e região:

	Potencial Shopping ¹	Potencial Multiúso	Potencial Futuro ²	Potencial Construtivo	Potencial Vendido	Potencial Disponível
Valores em mil m ²						
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

¹Potencial 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



PORTFÓLIO ALIANSC SONAE + BRMALLS

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	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
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.408	53.389	96,4%	A / C / CSC
Catuai 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
Mooça 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 Metrôpole	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
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALDESENVOLVIMENTO
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	(%) Endividament	Vencimento
TR			11,0%	903.708	14,0%	
Bradesco	TR	7,2%	9,3%	106.267	1,6%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM476)	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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
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 aluguéis 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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%	1T22 Proforma	1T23 / 1T22 Δ% Proforma
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 aluguéis 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

Balanco 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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliance Sonae	Ajustes	Aliance Sonae
	Contábil		Consolidado Gerencial
	31/03/23	31/03/23	31/03/23
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
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)	0
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

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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALDESENVOLVIMENTO
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
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
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
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
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
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITALDESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

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.

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.