



---

# 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)**

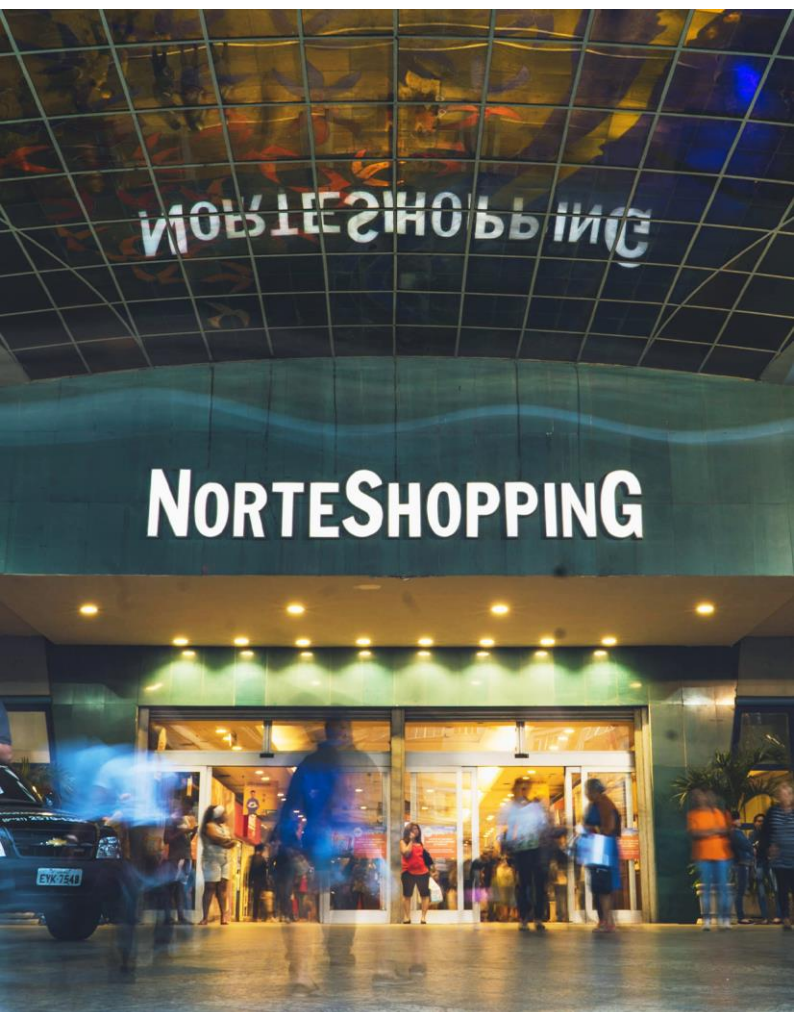
**Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565**

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

**[ri.alianscesonae.com.br](http://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 m<sup>2</sup> de ABL Total e 1.426,0 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## 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 alugueis e expansão de 24,3% YoY no resultado de estacionamento.

POTENCIAL CONSTRUTIVO DE 7,8 MILHÕES DE M<sup>2</sup>

A combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls, consolidou um potencial construtivo de 7,8 milhões de m<sup>2</sup> 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 ALIANSC E 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>			
<b>Desempenho Financeiro</b>			
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%
<b>Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear</b>			
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
<b>Principais Indicadores</b>			
	1T23	1T22	1T23 / 1T22 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
<b>Desempenho Operacional</b>			
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 <sup>2</sup> @ 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 <sup>2</sup> )	2.221.611	2.418.525	-8,1%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	1.425.859	1.626.636	-12,3%

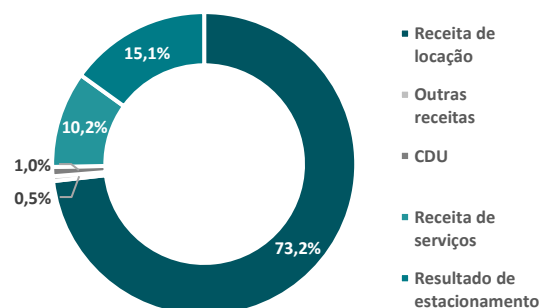
## DESEMPENHO FINANCEIRO

## 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.

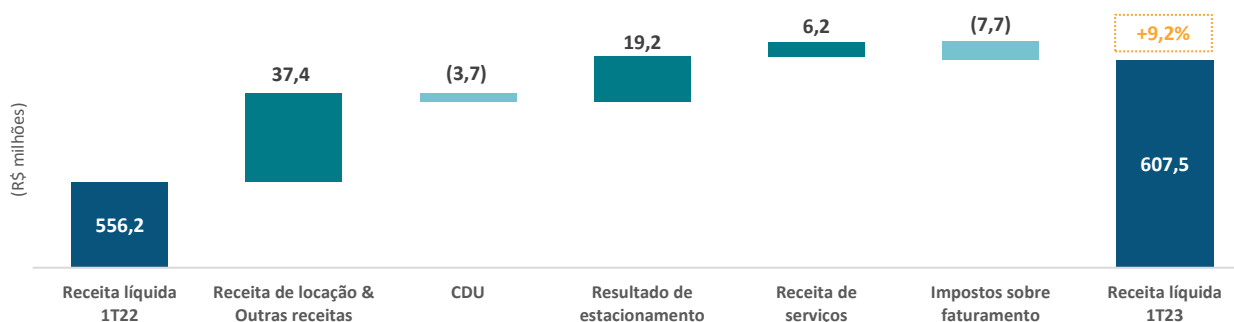
Composição da Receita Líquida



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 <sup>1</sup>	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%
<b>Receita Líquida</b>	<b>600.315</b>	<b>571.018</b>	<b>5,1%</b>	<b>543.296</b>	<b>10,5%</b>
<b>Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>607.538</b>	<b>584.173</b>	<b>4,0%</b>	<b>556.190</b>	<b>9,2%</b>

<sup>1</sup>Inclui 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

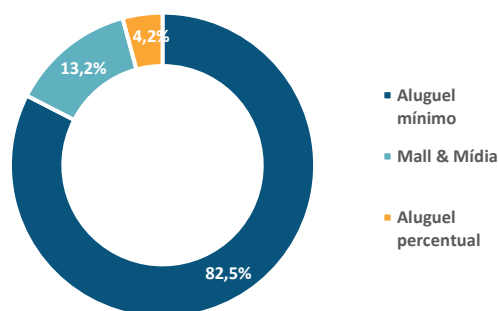
## RECEITA DE LOCAÇÃO

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

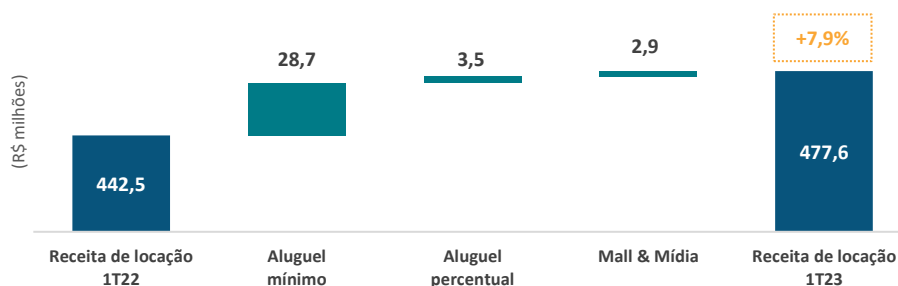
Com ritmo de negociações acelerado e gestão eficiente de *mix e pricing*, a Companhia manteve a taxa de ocupação em níveis altos, consolidada em 96,8%. O custo de ocupação alcançou o patamar de 11,5% no 1T23, em nível saudável para operação dos lojistas, e consequentemente refletindo em uma inadimplência 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%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>578.336</b>	<b>551.464</b>	<b>4,9%</b>	<b>519.804</b>	<b>11,3%</b>
(-) 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%
<b>(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>540.551</b>	<b>509.040</b>	<b>6,2%</b>	<b>484.162</b>	<b>11,6%</b>
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	92,3%	90,2%	216 bps	90,9%	143 bps

## 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>					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>NOI (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>540.551</b>	<b>509.040</b>	<b>6,2%</b>	<b>484.162</b>	<b>11,6%</b>
(-) 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%
<b>(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)</b>	<b>443.498</b>	<b>426.262</b>	<b>4,0%</b>	<b>406.472</b>	<b>9,1%</b>
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>	
<i>(Valores em milhares de reais)</i>	
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
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>4.414.862</b>

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)					
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>69.299</b>	<b>65.154</b>	<b>6,4%</b>	<b>65.154</b>	<b>6,4%</b>
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%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(222.284)</b>	<b>(228.722)</b>	<b>-2,8%</b>	<b>(228.722)</b>	<b>-2,8%</b>
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%
<b>SWAP (Valor Justo)</b>	<b>12.270</b>	<b>(13.787)</b>	<b>n/a</b>	<b>(13.787)</b>	<b>n/a</b>
<b>Resultado Financeiro Recorrente</b>	<b>(140.715)</b>	<b>(177.355)</b>	<b>-20,7%</b>	<b>(177.355)</b>	<b>-20,7%</b>
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(5.353)	4.798	n/a	4.798	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(146.068)</b>	<b>(172.557)</b>	<b>-15,4%</b>	<b>(172.557)</b>	<b>-15,4%</b>

## 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)					
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>436.276</b>	<b>413.107</b>	<b>5,6%</b>	<b>393.578</b>	<b>10,8%</b>
(+) 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%
<b>(=) AFFO</b>	<b>236.285</b>	<b>212.435</b>	<b>11,2%</b>	<b>192.644</b>	<b>22,7%</b>
Margem AFFO %	38,9%	36,4%	253 bps	34,6%	426 bps

## ENDIVIDAMENTO ESTRATÉGIA DE CAPITAL

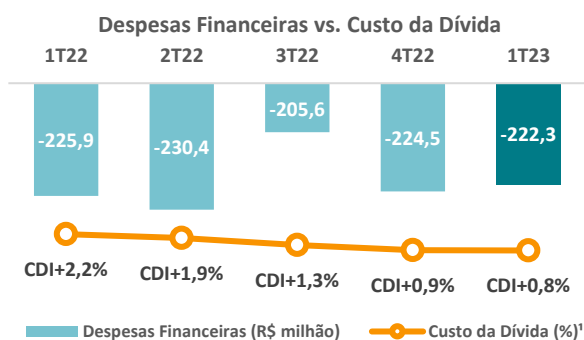
O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 14,2% no 1T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos executadas nos últimos trimestres. No primeiro trimestre de 2023, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 2,4x.

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
Obrigações para compra de ativos	16.943	462.313	479.257
Instrumentos financeiros derivativos	-	41.920	41.920
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.255.693</b>	<b>5.645.023</b>	<b>6.900.716</b>
<b>Caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(2.100.771)</b>	<b>(236.840)</b>	<b>(2.337.611)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(845.078)</b>	<b>5.408.183</b>	<b>4.563.105</b>

<sup>1</sup> 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.

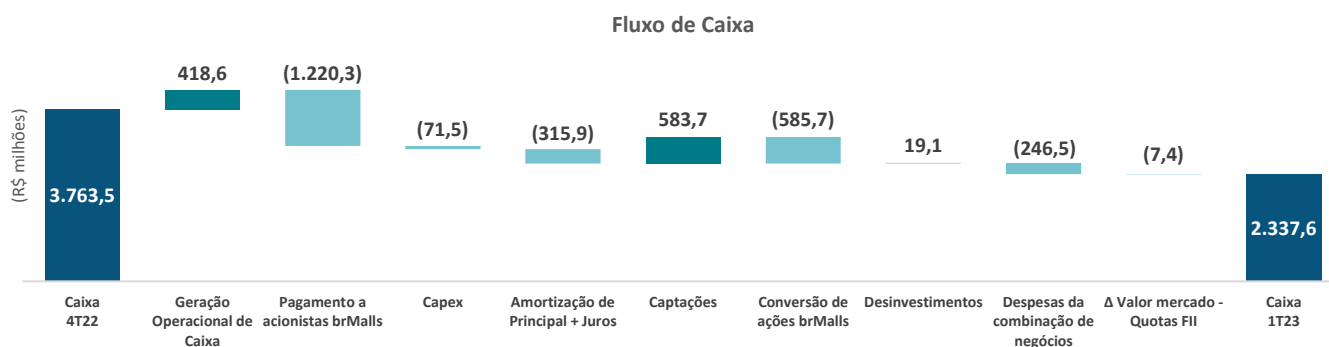


<sup>1</sup> Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

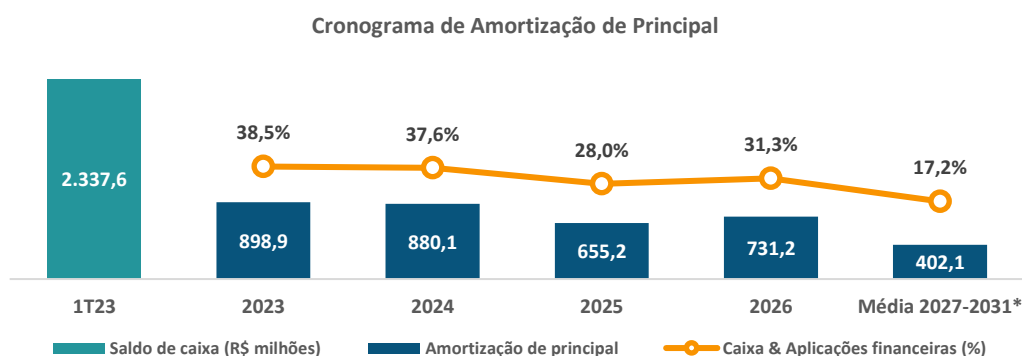
<sup>2</sup> Índices pré-fixadas incluem TR; <sup>3</sup> Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

## 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 Alstotech 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
<b>Total</b>	<b>71.495</b>

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

# DESEMPENHO OPERACIONAL

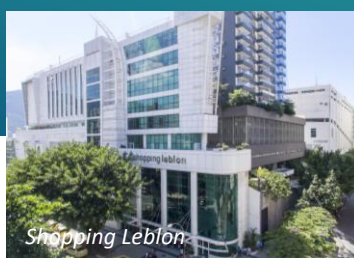
## DESEMPENHO DE VENDAS

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/m<sup>2</sup> 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%).

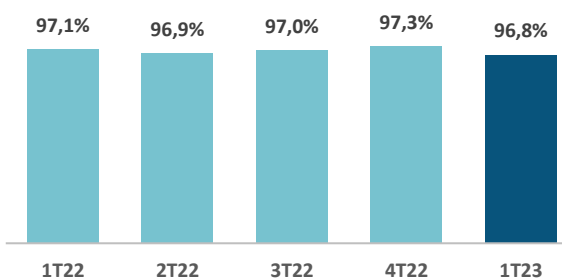


## TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

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 m<sup>2</sup> de ABL. Incluindo os shoppings de terceiros administrados pela Companhia, foram comercializados um total de 196 novas operações, equivalentes à 16,5 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Taxa de Ocupação



DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

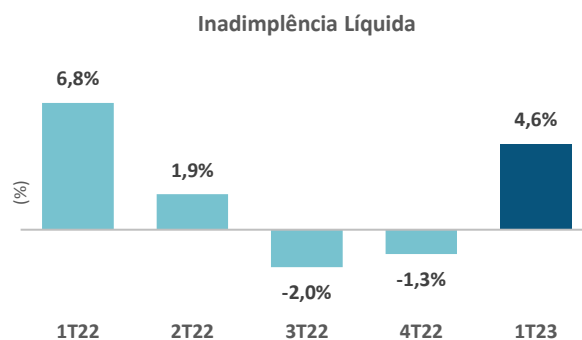
Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: a Decathlon, no Shopping Tijuca; Hering e Animale, no Shopping Eldorado; Daiso nos Shopping Del Rey, Estação BH e Santana Parque Shopping; e, Shoulder, no Manauara Shopping.

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.



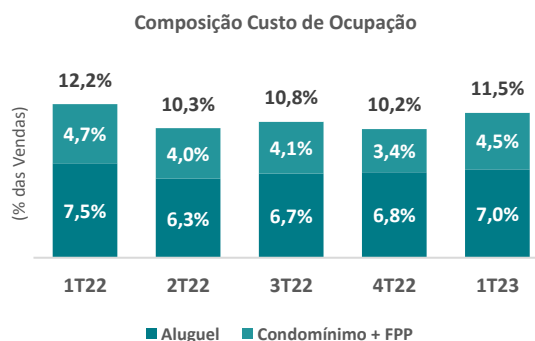
## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

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 ocupação<sup>1</sup> 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.



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

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

# 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:

AUMENTAR A RECORRÊNCIA E  
*SHARE OF WALLET* DOS  
CONSUMIDORES



MONETIZAR O CONHECIMENTO  
SOBRE O CONSUMIDOR ATRAVÉS  
DE DADOS



SER UMA PLATAFORMA DE  
SERVIÇOS DIGITAIS



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:

ATRAÇÃO



01

Uma vez que os consumidores mais engajados são identificados, o objetivo é expandir a preferência desse grupo que já concentra suas compras nos shoppings da Companhia.

ENGAJAMENTO



02

Com a evolução do número de membros e maior engajamento, é possível coletar e analisar, de forma detalhada, amostras robustas que refletem o comportamento do consumidor.

MONETIZAÇÃO



03

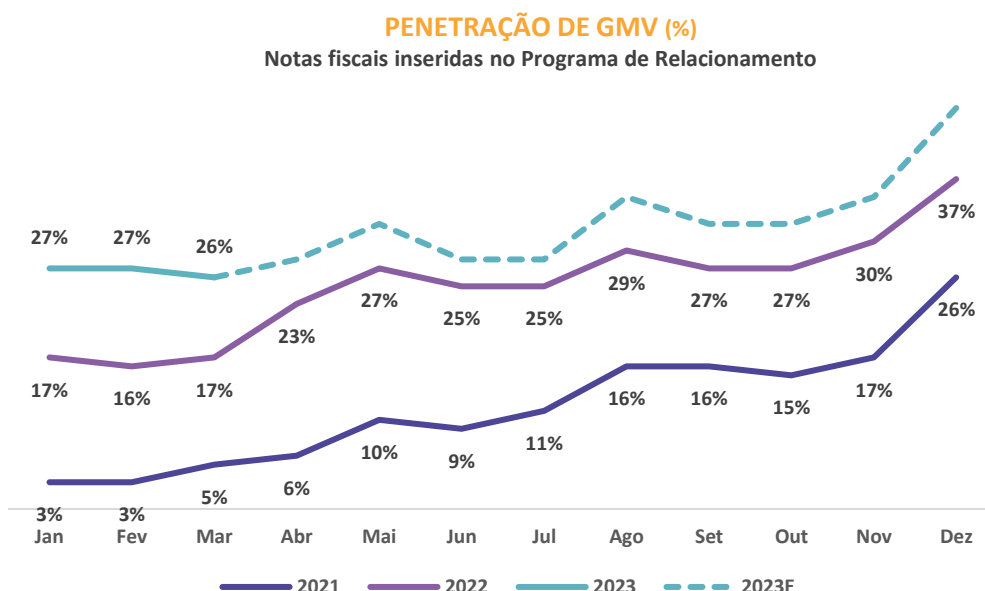
A monetização dos dados pode ser realizada através da venda incremental dos lojistas, inteligência comercial e *retail ads*, sempre respeitando a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

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 m<sup>2</sup> 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.

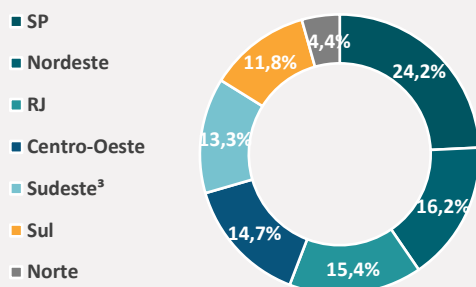
Segue abaixo o detalhamento do potencial construtivo da Companhia, por tipo e região:

	Potencial Shopping <sup>1</sup>	Potencial Multiúso	Potencial Futuro <sup>2</sup>	Potencial Construtivo	Potencial Vendido	Potencial Disponível
<i>Valores em mil m<sup>2</sup></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 <sup>3</sup>	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
<b>Total</b>	<b>1.223,0</b>	<b>2.993,7</b>	<b>4.110,2</b>	<b>8.326,9</b>	<b>506,1</b>	<b>7.820,8</b>

<sup>1</sup>Potencial de expansão shoppings; <sup>2</sup>Masterplan em desenvolvimento; <sup>3</sup>Exclui 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



\*@100%

# PORTFÓLIO ALIANSC 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
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
<b>Total Portfólio</b>		<b>64,2%</b>	<b>2.221.611</b>	<b>1.425.859</b>	<b>96,8%</b>	

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
<b>TR</b>			<b>11,0%</b>	<b>903.708</b>	<b>14,0%</b>	
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
<b>CDI</b>			<b>14,8%</b>	<b>5.443.425</b>	<b>84,3%</b>	
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
<b>IPCA</b>			<b>9,8%</b>	<b>56.783</b>	<b>0,9%</b>	
Debenture III	IPCA	4,0%	9,8%	56.783	0,9%	jan-24
<b>IGP-DI</b>			<b>11,2%</b>	<b>53.596</b>	<b>0,8%</b>	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	11,2%	53.596	0,8%	mai-25
<b>Total</b>			<b>14,2%</b>	<b>6.457.512</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Total</b>		<b>CDI +</b>	<b>0,8%</b>			

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
<b>Dívida Bruta</b>	<b>6.900.716</b>	<b>0</b>	<b>6.900.716</b>
<b>Caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(2.798.887)</b>	<b>461.276</b>	<b>(2.337.611)</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>4.101.830</b>	<b>461.276</b>	<b>4.563.105</b>

## 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
<b>Receita líquida</b>	<b>621.413</b>	<b>596.822</b>	<b>4,1%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Custo</b>	<b>(217.174)</b>	<b>(183.056)</b>	<b>18,6%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
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
<b>Lucro bruto</b>	<b>404.238</b>	<b>413.765</b>	<b>-2,3%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>4.289.406</b>	<b>(102.551)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
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
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(143.582)</b>	<b>(169.544)</b>	<b>-15,3%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>4.550.063</b>	<b>141.671</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
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
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.999.150</b>	<b>97.652</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>					
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
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.999.150</b>	<b>97.652</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<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%
<b>Receita líquida</b>	<b>600.315</b>	<b>571.018</b>	<b>5,1%</b>	<b>543.296</b>	<b>10,5%</b>
<b>Custo</b>	<b>(208.788)</b>	<b>(178.921)</b>	<b>16,7%</b>	<b>(171.907)</b>	<b>21,5%</b>
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%
<b>Lucro bruto</b>	<b>391.527</b>	<b>392.097</b>	<b>-0,1%</b>	<b>371.389</b>	<b>5,4%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>4.281.968</b>	<b>(104.122)</b>	<b>n/a</b>	<b>(102.943)</b>	<b>n/a</b>
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
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(146.068)</b>	<b>(172.557)</b>	<b>-15,4%</b>	<b>(172.558)</b>	<b>-15,4%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>4.527.426</b>	<b>115.417</b>	<b>n/a</b>	<b>95.887</b>	<b>n/a</b>
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
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.974.982</b>	<b>71.897</b>	<b>n/a</b>	<b>52.368</b>	<b>n/a</b>

## 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
<b>ATIVO</b> (Valores em milhares de reais)						
<b>Circulante</b>						
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
<b>Total</b>	<b>3.152.765</b>	<b>3.238.833</b>	<b>4.792</b>	<b>1.380.492</b>	<b>3.157.557</b>	<b>4.619.325</b>
Ativo não circulante mantido para venda	27.142	27.142	0	0	27.142	27.142
<b>Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>3.179.906</b>	<b>3.265.975</b>	<b>4.792</b>	<b>1.380.492</b>	<b>3.184.699</b>	<b>4.646.467</b>
<b>Não Circulante</b>						
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
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>25.541.834</b>	<b>9.019.232</b>	<b>(1.071.757)</b>	<b>5.763.644</b>	<b>24.470.077</b>	<b>14.782.876</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>28.721.740</b>	<b>12.285.206</b>	<b>(1.066.964)</b>	<b>7.144.136</b>	<b>27.654.775</b>	<b>19.429.343</b>
<b>PASSIVO</b> (Valores em milhares de reais)						
<b>Circulante</b>						
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
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>1.650.311</b>	<b>1.015.788</b>	<b>(11.346)</b>	<b>1.010.493</b>	<b>1.638.966</b>	<b>2.026.281</b>
<b>Não Circulante</b>						
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
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>11.150.679</b>	<b>3.392.386</b>	<b>94.675</b>	<b>3.188.110</b>	<b>11.245.354</b>	<b>6.580.496</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> (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
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>15.920.749</b>	<b>7.877.032</b>	<b>(1.150.293)</b>	<b>2.945.533</b>	<b>14.770.456</b>	<b>10.822.565</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>28.721.740</b>	<b>12.285.206</b>	<b>(1.066.964)</b>	<b>7.144.136</b>	<b>27.654.775</b>	<b>19.429.343</b>

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>		
<b>Atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora</b>	<b>2.999.154</b>	<b>(24.169)</b>	<b>2.974.984</b>
<b>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</b>			
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
	<b>454.224.321</b>	<b>24.703.954</b>	<b>478.928.275</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>	<b>(5.856.162)</b>	<b>(10.602.153)</b>	<b>(16.458.315)</b>
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)
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>(200.494.493)</b>	<b>18.119.843</b>	<b>(182.374.649)</b>
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)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>109.110</b>	<b>31.959</b>	<b>141.069</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
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
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento</b>	<b>(314.888)</b>	<b>(72.335)</b>	<b>(387.222)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
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
<b>Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento</b>	<b>242.350</b>	<b>16.866</b>	<b>259.217</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>36.573</b>	<b>(23.509)</b>	<b>13.064</b>
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
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>36.574</b>	<b>(23.510)</b>	<b>13.063</b>

DESTAQUES

MENSAGEM DA  
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS  
INDICADORESDESEMPENHO  
FINANCEIRODESEMPENHO  
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO  
DIGITALDESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

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
<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)
<b>Receita líquida</b>	<b>621.413</b>	<b>(21.098)</b>	<b>600.315</b>
Custo de aluguéis e serviços	(217.174)	8.386	(208.788)
<b>Lucro bruto</b>	<b>404.238</b>	<b>(12.712)</b>	<b>391.527</b>
(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
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(143.582)</b>	<b>(2.486)</b>	<b>(146.068)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>4.550.063</b>	<b>(22.636)</b>	<b>4.527.426</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.550.912)	(1.532)	(1.552.444)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.999.150</b>	<b>(24.168)</b>	<b>2.974.982</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	2.974.981	1	2.974.982
Participações minoritárias	24.169	(24.169)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>2.999.150</b>	<b>(24.168)</b>	<b>2.974.982</b>

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>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>2.999.150</b>	<b>(24.168)</b>	<b>2.974.982</b>
(+) 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
<b>EBITDA</b>	<b>4.849.235</b>	<b>2.797</b>	<b>4.852.032</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>780,4%</b>		<b>808,2%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(4.454.788)	39.032	(4.415.756)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>394.447</b>	<b>41.829</b>	<b>436.276</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>63,5%</b>		<b>72,7%</b>

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>			
<b>Lucro Líquido no período</b>	<b>2.999.150</b>	<b>(24.168)</b>	<b>2.974.982</b>
(+) Depreciação e amortização	155.591	22.947	178.538
<b>(=) FFO *</b>	<b>3.154.741</b>	<b>(1.221)</b>	<b>3.153.520</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>507,7%</b>		<b>525,3%</b>
(+)/(-) 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
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>198.922</b>	<b>37.363</b>	<b>236.285</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>32,0%</b>		<b>39,4%</b>

\* 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)
<b>Receita líquida</b>	<b>596.822</b>	<b>(25.804)</b>	<b>571.018</b>
Custo de aluguéis e serviços	(183.056)	4.135	(178.921)
<b>Lucro bruto</b>	<b>413.765</b>	<b>(21.669)</b>	<b>392.097</b>
(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
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(169.544)</b>	<b>(3.014)</b>	<b>(172.557)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>141.671</b>	<b>(26.254)</b>	<b>115.417</b>
Imposto de renda e contribuição social	(44.019)	499	(43.520)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>97.652</b>	<b>(25.754)</b>	<b>71.897</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>			
Acionistas controladores	71.897	-	71.897
Acionistas não controladores	25.754	(25.754)	-
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>97.652</b>	<b>(25.754)</b>	<b>71.897</b>

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>			
<b>Lucro líquido</b>	<b>97.652</b>	<b>(25.754)</b>	<b>71.897</b>
(+) 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
<b>EBITDA</b>	<b>446.186</b>	<b>(25.373)</b>	<b>420.814</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>74,8%</b>		<b>73,7%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(7.707)	-	(7.707)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>438.479</b>	<b>(25.373)</b>	<b>413.107</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>73,5%</b>		<b>72,3%</b>

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>			
<b>Lucro líquido no período</b>	<b>97.652</b>	<b>(25.754)</b>	<b>71.897</b>
(+) Depreciação e amortização	134.972	(2.133)	132.839
<b>(=) FFO</b>	<b>232.624</b>	<b>(27.887)</b>	<b>204.737</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>38,1%</b>		<b>35,0%</b>
(+)/(-) 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)
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>241.344</b>	<b>(28.909)</b>	<b>212.435</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>40,4%</b>		<b>37,2%</b>

\* 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 m<sup>2</sup> de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

**Lojas Satélites:** Pequenas lojas (com menos de 500 m<sup>2</sup> de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

## GLOSSÁRIO

**Megalojas:** Lojas de médio porte (entre 500 e 1.000 m<sup>2</sup> de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

**Mix de Lojistas:** Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

**NOI (Net Operating Income):** Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

**PDD:** Provisão para Devedores Duvidosos.

**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/m<sup>2</sup>:** O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings.



---

# EARNINGS REPORT 1Q23

ALIANSC  
SONAE + brMalls

# RESULTS CONFERENCE CALL

---

## ENGLISH

Simultaneous translation from  
Portuguese

May 16<sup>th</sup>, 2023 – Tuesday

02:00 p.m. (BRT) | 01:00 p.m. (US ET)

Phone (BR): +55 (11) 3181-8565

Phone (BR): +55 (11) 4210-1803

Code: Aliansce Sonae

HD Web Phone: [Link](#)

Webcast: [Link](#)



## IR CONTACTS

---

**Daniella Guanabara**

CFO and IRO

**Diego Canuto**

IR Manager

**Marina Campos**

IR Coordinator

**Lais Domingues**

IR Specialist

**Tiago Neves**

IR Analyst

**Clara Costa**

IR Intern

**Phone:** +55 (21) 2176-7272

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

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

# 1Q23

## 23% AFFO EXPANSION

Rio de Janeiro, May 15<sup>th</sup>, 2023 - Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), the most complete experience, entertainment, services, lifestyle and shopping platform in Latin America announces its results for the first quarter of 2023 (1Q23). At the end of 1Q23, the Company held ownership of 53 shopping malls, totaling 2,221.6 thousand sqm of Total GLA and 1,426.0 thousand sqm of Owned GLA. The Company also provided planning, management and leasing services to 9 third-party shopping malls with a Total GLA of 275.7 thousand sqm.

## 1Q23 HIGHLIGHTS

### STRONG 16% GROWTH IN TOTAL SALES

Total sales and Same Store Sales (SSS) grew by 16.2% and 12.8% YoY, respectively, compared to the same period of the previous year. This performance is considerably higher than the inflation registered in the period.

### 23% AFFO EXPANSION

AFFO reached R\$236.3 million, expanding 22.7% YoY as a reflection of liability management and consequent cost of debt reduction to CDI + 0.8, from DI + 2.2%.

### NET REVENUE ADVANCES 9%

Net revenue reached R\$607.5 million, with real growth, with both rent performance and a 24.3% YoY expansion in parking result as standouts.

### CONSTRUCTION POTENTIAL OF 7.8 MILLION SQM

The business combination between Aliansce Sonae and brMalls consolidated a construction potential of 7.8 million sqm for future real estate development and shopping mall expansion.

### INCREASE IN NOI MARGIN

Better operational results and tenants' performance contributed to the 11.6% YoY NOI growth. The indicator reached R\$540.6 million, a 1.4 p.p YoY margin increase, already in the 1<sup>st</sup> quarter of the combined Company.

### RATING AFFIRMATION

In May 2023, Fitch Ratings affirmed the 'AAA(bra)' National Long-Term Rating of Aliansce Sonae and brMalls and their secured and unsecured debentures.

## BUSINESS COMBINATION ALIANSCOE SONAE + BRMALLS CONCLUDED

On January 6<sup>th</sup>, 2023, the business combination that created Aliansce Sonae + brMalls was celebrated. In a transformational move for the mall and retail segments in Brazil, the union consolidated the most complete experience, entertainment, services, lifestyle and shopping platform in Latin America. The combined Company is already posting solid results, following the consistent operational and financial performances recorded by both legacies.

The managerial financial information contained in this document, as well as other non-accounting information of the Company presented in this Results Report, were not reviewed by the independent auditors. For analysis of the reconciliation between such managerial financial information and the Company's consolidated financial statements, and other relevant information, see charts and tables in the "Appendices" section. The historical management information presented in this document refers to the sum of information from the former Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. and Br Malls Participações S.A. as if the companies were already combined at the time. The comparisons shown throughout the document consider current ownerships applied to the historical basis.

# MESSAGE FROM MANAGEMENT

We started the year of 2023 celebrating the union that created Aliansce Sonae + brMalls. On January 6<sup>th</sup>, we unified our portfolios, clients and teams to consolidate the most complete experience, entertainment, services, lifestyle and shopping platform in Latin America. This move is transformational for the mall and retail segments in Brazil, both for our growth potential and for the enhancement of our consumers' experience and opportunities' expansion for our tenants. Today represents a key milestone in our history, with the first results release for the combined Company.

We are extremely pleased with the operational and financial performance in this first quarter of consolidated results, confirming the rationale for the business combination. Despite the short time of combined operations, we did not face any rupture and continued to climb the upward path that both legacies had been following. The new Company already presents better operating and financial results, compared to the same period of the previous year, reinforcing the strength of our assets.

The operational front continues to achieve expressive results, reaching R\$8.6 billion in total sales, with organic growth of 16.2% versus 1Q22. The SSS indicator also posted significant increase of 12.8% in the period. We observed double-digit sales expansions, in 1Q23 versus 1Q22, for malls in different regions and coming from both legacies. The standouts were: Shopping da Bahia (+27.6%); Shopping Tamboré (+25.8%); Shopping Curitiba (+25.1%); Passeio das Águas Shopping (+24.3%); and Shopping Leblon (+24.1%). In April 2023, total sales were up by 6.9%, compared to the same period last year, corroborating the positive trend.

During 1Q23, the leasing activity remained accelerated, reinforcing the strength of Aliansce Sonae + brMalls diverse portfolio as a growth avenue for relevant brands in national retail. A total of 196 contracts were signed, between owned and managed malls, totaling more than 16,000 sqm. The occupancy rate remained at a high level of 96.8%, despite the first quarter's seasonality.

Regarding the financial performance, net revenue reached R\$607.5 million in 1Q23, growing 9.2%, when compared to the same period of the previous year. The revenue growth was mainly driven by parking result, which posted a 24.3% expansion and the 7.9% rent revenue increase, because of the low level of discounts and assertiveness in price adjustments.

NOI reached R\$540.6 million in 1Q23, an increase of 11.6%, and margin expansion of 1.4 p.p. versus 1Q22, despite the integration process. The service revenue also contributed to the increase in EBITDA, which totaled R\$443.5 million, up by 9.1% compared to 1Q22.

The past year's malls' divestments executed by both legacies, at attractive cap rates, reinforced the Company's combined cash balance. As a result, AFFO expanded by 22.7%, reaching R\$236.3 million. The indicator also reflects the excellent liability management and, consequent average cost of debt reduction to CDI + 0.8%, from CDI + 2.2% - a proof display of our potential to capture synergies.

On the phygital transformation front, we sold our stake in the Box Delivery logtech to Rappi Global. The transaction confirms the assertiveness of our corporate venture capital strategy. Box's operation was running in 20 of our malls, expanding the omnichannel experience for our consumers and tenants, raising the quality of service and level of convenience, at more competitive costs. During our investee's acceleration period, the number of express deliveries jumped from 400 thousand to 1.7 million per month, and its revenue increased by more than 3x, approaching R\$200 million. We will keep pursuing new opportunities in venture capital, in an agnostic approach, aiming to leverage our tenants' sales, regardless of the channels.

In this report, we also provide an update on our Company's construction potential after the business combination. Our current landbank is comprised of 7.8 million sqm for real estate developments in our malls' surroundings, through mall expansions and mixed-use projects. Our target is to meet our customers' needs, while unlocking the potential value of our malls.

Regarding the Company's integration process, we remain focused, following the pre-established plan and schedule. We are very confident with the success of this process and excited about the prospects of Aliansce Sonae + brMalls.

**Aliansce Sonae + brMalls Team**

# MAIN INDICATORS

## 1Q23 RESULTS

Between the first quarter of 2022 and the first quarter of 2023, Aliansce Sonae + brMalls executed total and partial divestments of seven malls. The Proforma concept addressed throughout this Report consists of applying current ownerships to historical bases, in order to make them comparable.

Main indicators	1Q23	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>			
<b>Financial Performance</b>			
Net revenue	600,315	543,296	10.5%
NOI	533,328	471,268	13.2%
Margin %	92.2%	90.7%	156 bps
Adjusted EBITDA	436,276	393,578	10.8%
Margin %	72.7%	72.4%	23 bps
Net Income	2,974,982	52,368	n/a
Margin %	n/a	9.6%	n/a
Adjusted FFO (AFFO)	236,285	192,644	22.7%
Margin %	38.9%	34.6%	426 bps
AFFO per share	0.41	0.33	26.6%
<b>Financial Performance Ex-Straight-line rent adj.</b>			
Net revenue	607,538	556,190	9.2%
NOI	540,551	484,162	11.6%
Margin %	92.3%	90.9%	143 bps
Adjusted EBITDA	443,498	406,472	9.1%
Margin %	73.0%	73.1%	-8 bps
Net Income	2,974,982	52,368	n/a
Margin %	n/a	9.6%	n/a
Adjusted FFO (AFFO)	236,285	192,644	22.7%
Margin %	38.9%	34.6%	426 bps
AFFO per share	0.41	0.33	26.6%
SSR (% same store rent)	8.5%	60.0%	n/a

Main indicators	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%
<i>Managerial information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>			
<b>Operating Performance</b>			
Total Sales @100% ('000 R\$)	8,626,373	7,443,988	15.9%
Total Sales @share ('000 R\$)	5,767,789	5,039,225	14.5%
Total Sales @share ('000 R\$)	5,767,789	4,963,867	16.2%
Sales/sqm @Proforma (R\$)	1,540	1,354	13.7%
SSS (% same store sales)	12.8%	52.3%	n/a
Occupancy Cost (% of sales)	11.5%	12.2%	-67 bps
Net Delinquency (% of revenues)	4.6%	6.8%	-220 bps
Occupancy Rate (%)	96.8%	97.1%	-32 bps
Total GLA (sqm)	2,221,611	2,418,525	-8.1%
Owned GLA (sqm)	1,425,859	1,626,636	-12.3%

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

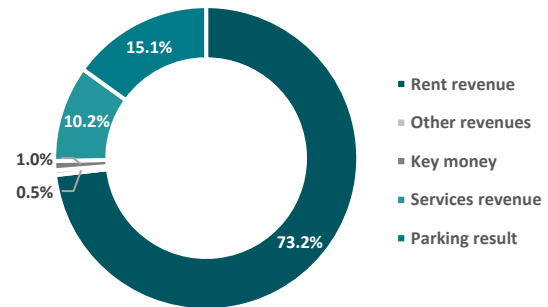
# FINANCIAL PERFORMANCE

## REVENUE

In the first quarter of 2023, Aliansce Sonae + brMalls posted net revenue of R\$607.5 million, growing 9.2% compared to the same quarter of the previous year. The result especially reflects the performance of rents and parking in the period.

Rent revenue totaled R\$477.6 million, an increase of 7.9% versus 1Q22, driven by the massive withdrawal of discounts in recent quarters. The parking result was R\$98.2 million in 1Q23, expanding 24.3% compared to the same period in 2022 – growth derived both from the increase in the flow of vehicles and the increase in ticket. Service revenue was R\$66.8 million in 1Q23, consolidating a 10.3% growth compared to 1Q22.

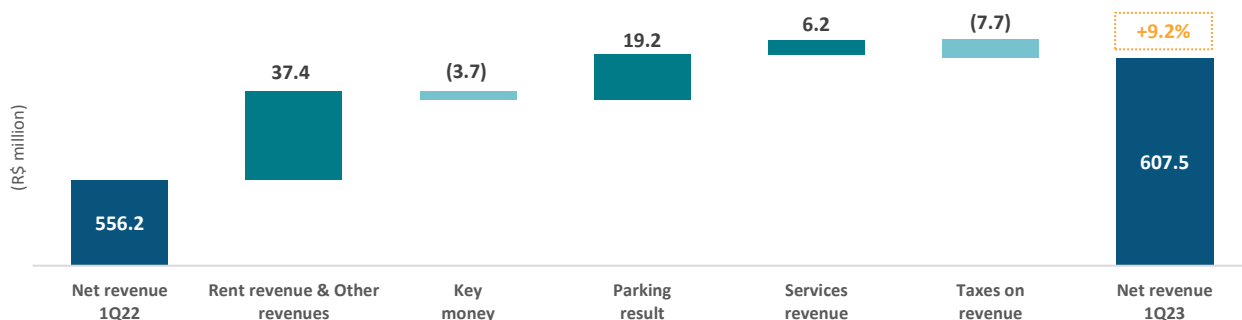
Net Revenue Composition



Revenues per Type	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reals, except percentages)</i>					
Rent revenue	477,639	468,975	1.8%	442,476	7.9%
Key money	6,400	8,779	-27.1%	10,141	-36.9%
Parking result	98,192	84,190	16.6%	79,007	24.3%
Other revenues	3,328	2,674	24.4%	1,074	n/a
Services revenue	66,831	60,211	11.0%	60,598	10.3%
Straight-line rent adjustment	(7,223)	(13,155)	-45.1%	(12,894)	-44.0%
Taxes on revenue	(44,853)	(40,657)	10.3%	(37,106)	20.9%
<b>Net Revenue</b>	<b>600,315</b>	<b>571,018</b>	<b>5.1%</b>	<b>543,296</b>	<b>10.5%</b>
<b>Net Revenue (ex-Straight-line rent adj.)</b>	<b>607,538</b>	<b>584,173</b>	<b>4.0%</b>	<b>556,190</b>	<b>9.2%</b>

<sup>1</sup>Includes Transfer fees, Real estate developments and New businesses

Net Revenue Build-Up



HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

OPERATIONAL PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL TRANSFORMATION

REAL ESTATE DEVELOPMENT

PORTFOLIO

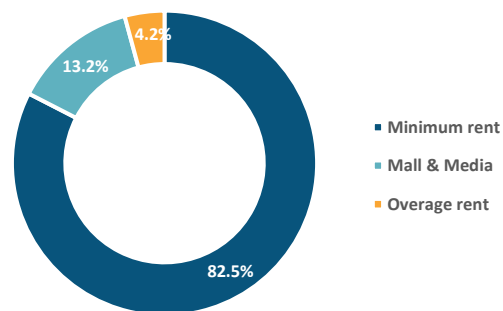
ANNEX

## RENT REVENUE

In 1Q23, rent revenue was R\$477.6 million, up by 7.9% compared to 1Q22. The increase can be explained, mostly, by the withdrawal of discounts over rents, and by the 21.2% expansion in overage rent revenue – driven by the performance of total sales in malls.

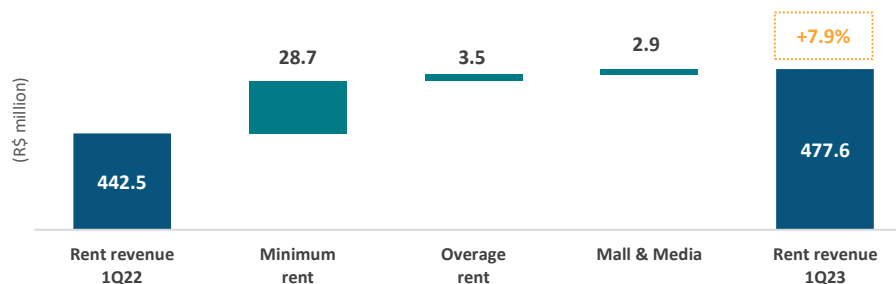
Considering the accelerated pace of leasing negotiations and efficient mix and pricing management, the Company maintained a high occupancy rate, consolidated at 96.8%. The occupancy cost reached 11.5% in 1Q23, at a healthy level for tenants' operations, and consequently reflecting in a controlled net delinquency of 4.6% – a 2.2 p.p. reduction versus 1Q22.

Rent Revenue Composition



In 1Q23, minimum rent revenue totaled R\$394.2 million, a growth of 7.9%, while the same store rent (SSR) net of discounts increased by 8.5%, in comparison with the same period of last year. Mall and Media (M&M) revenue reached R\$63.3 million in the quarter.

Rent Revenue Build-Up



## NOI

In 1Q23, Aliansce Sonae + brMalls' NOI was R\$540.6 million, with a 92.3% margin, net of the effect of the provision for doubtful accounts (PDA). The indicator grew by 11.6% versus the same period of the previous year, representing a 1.4 p.p. margin increase.

Mall operating costs were R\$33.4 million in 1Q23. PDA, on the other hand, posted a significant reduction of 37.4% versus 1Q22, reflecting the important drop in net delinquency.

NOI	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i>					
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
Rent revenue	477,639	468,975	1.8%	442,476	7.9%
Straight-line rent adjustment	(7,223)	(13,155)	-45.1%	(12,894)	-44.0%
Key money	6,400	8,779	-27.1%	10,141	-36.9%
Other revenues	3,328	2,674	24.4%	1,074	n/a
Parking Result	98,192	84,190	16.6%	79,007	24.3%
<b>Operational Income</b>	<b>578,336</b>	<b>551,464</b>	<b>4.9%</b>	<b>519,804</b>	<b>11.3%</b>
(-) Mall operating costs	(33,446)	(34,966)	-4.3%	(30,067)	11.2%
(-) Provision for doubtful accounts	(11,562)	(20,613)	-43.9%	(18,469)	-37.4%
<b>(=) NOI (ex-Straight-line rent adj.)</b>	<b>540,551</b>	<b>509,040</b>	<b>6.2%</b>	<b>484,162</b>	<b>11.6%</b>
<b>NOI Margin (ex-Straight-line rent adj.)</b>	<b>92.3%</b>	<b>90.2%</b>	<b>216 bps</b>	<b>90.9%</b>	<b>143 bps</b>

## ADJUSTED EBITDA

In the first quarter of 2023, EBITDA amounted to R\$443.5 million, with a margin of 73.0%. The indicator grew by 9.1% versus the same period of the previous year.

Sales, General and Administrative Expenses totaled R\$99.8 million in 1Q23. The comparison to 1Q22 derives from: i) the 2022 collective bargaining agreement; ii) the one-off effect of the additional provision for variable compensation; iii) the maturation of digital products; and iv) and commercial expenses related to the media business, with a 19% growth in its respective revenue.

EBITDA	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> (Amounts in thousands of Reais, except percentages)					
<b>NOI (ex-Straight-line rent adjustment)</b>	<b>540,551</b>	<b>509,040</b>	<b>6.2%</b>	<b>484,162</b>	<b>11.6%</b>
(-) Taxes on revenue	(44,853)	(40,657)	10.3%	(37,106)	20.9%
(-) Net service revenue	52,032	42,619	22.1%	42,977	21.1%
(+) Other recurring operational revenues/(expenses)	(894)	4,138	n/a	5,317	n/a
(-) Long term incentive plan	(3,546)	(4,980)	-28.8%	(4,980)	-28.8%
(+) SG&A	(99,792)	(83,898)	18.9%	(83,898)	18.9%
<b>(=) Adjusted EBITDA (ex-Straight-line rent adj.)</b>	<b>443,498</b>	<b>426,262</b>	<b>4.0%</b>	<b>406,472</b>	<b>9.1%</b>
Adjusted EBITDA Margin (ex-Straight-line rent adj.)	73.0%	73.0%	3 bps	73.1%	-8 bps

## NON-RECURRING REVENUES AND EXPENSES

The “Other operating revenue/expenses” line was mainly impacted by two extraordinary factors related to the business combination between Aliansce Sonae and brMalls: integration process expenses and a non-cash impact linked to the transaction’s accounting.

### Revenue/Expenses related to the business combination between Aliansce Sonae and brMalls

During the first quarter of 2023, expenses in the amount of R\$55.0 million were booked because of the integration process between Aliansce Sonae and brMalls. This line is mainly composed of expenses related to retention and severance, totaling R\$39.0 million. The remaining amount reflects transaction costs and integration consulting.

Other Operational Revenues/(Expenses)	1Q23
<i>Managerial financial information</i> (Amounts in thousands of Reais)	
Other recurring operational revenues/(expenses)	(894)
Other non recurring operational revenues/(expenses)	(46,159)
Expenses related to business combination	(55,040)
Reversal of provision for contingencies	8,317
Other non-recurring results	564
Gains related to business combination	4,461,915
<b>Other operational revenues/(expenses)</b>	<b>4,414,862</b>

The “Gain related to business combination” in the preliminary amount of R\$4.5 billion corresponds to the non-cash accounting impact resulting from: i) the market value of brMalls shares on the consummated date of the business combination, on 6<sup>th</sup> January, 2023; and ii) the fair value attributed to the brMalls business, calculated using the discounted cash flow valuation method.

Aliansce Sonae + brMalls understands that it has solid technical grounds to build a transaction price different from the stock exchange price. Thus, the Company has filed a consult with the Brazilian security exchange commission (CVM), to confirm its preliminary assessment.

Upon completion of this process, the fair value of the consideration transferred, and the other fair values involved in the transaction will be definitively disclosed.

## FINANCIAL RESULT

In 1Q23, financial revenues from Aliansce Sonae + brMalls amounted to R\$69.3 million, a 6.4% growth versus the same period of the previous year. The comparison to 1Q22 can be explained by the higher average cash balance, coupled with the economic scenario of higher interest rates. Financial expenses totaled R\$222.3 million in 1Q23, a 2.8% decrease compared to 1Q22. This reduction derives from the Company's liability management over the last quarters, with debt prepayments and new issuances.

Financial Result	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> <i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
<b>Net Financial Revenue</b>	69,299	65,154	6.4%	65,154	6.4%
Financial revenue	74,789	70,668	5.8%	70,668	n/a
Taxes on financial revenue	(5,490)	(5,514)	-0.4%	(5,514)	-0.4%
<b>Financial Expenses</b>	(222,284)	(228,722)	-2.8%	(228,722)	-2.8%
Interest expenses	(199,909)	(201,399)	-0.7%	(201,399)	-0.7%
Structuring cost	(5,026)	(4,585)	9.6%	(4,585)	9.6%
Other financial expenses	(17,349)	(22,737)	-23.7%	(22,737)	-23.7%
SWAP (Fair Value)	12,270	(13,787)	n/a	(13,787)	n/a
<b>Recurring Financial Result</b>	(140,715)	(177,355)	-20.7%	(177,355)	-20.7%
Non-recurring financial revenues and expenses	(5,353)	4,798	n/a	4,798	n/a
<b>Financial Result</b>	(146,068)	(172,557)	-15.4%	(172,557)	-15.4%

## ADJUSTED FFO (AFFO)

AFFO reached R\$236.3 million in 1Q23, a 22.7% expansion when compared to the same period in 2022. The positive performance of the indicator reflects the growth in EBITDA, and also the improvement in the financial result. The latter corroborated the successful liability management, such as prepayments and new funding, as well as a higher average cash balance compared to 1Q22.

Funds from Operations - FFO	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>Managerial Financial Information</i> <i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
<b>Adjusted EBITDA</b>	436,276	413,107	5.6%	393,578	10.8%
(+) Financial revenue	69,298	65,154	6.4%	65,152	6.4%
(-) Financial expenses	(222,284)	(228,722)	-2.8%	(228,722)	-2.8%
(-) Current income and social contribution taxes	(54,227)	(50,258)	7.9%	(50,258)	7.9%
(-) Straight-line rent adjustment	7,223	13,155	-45.1%	12,894	-44.0%
<b>(=) AFFO</b>	236,285	212,435	11.2%	192,644	22.7%
AFFO Margin %	38.9%	36.4%	253 bps	34.6%	426 bps

## INDEBTEDNESS AND CAPITAL STRATEGY

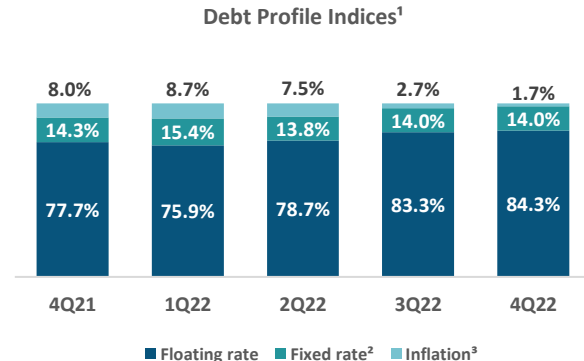
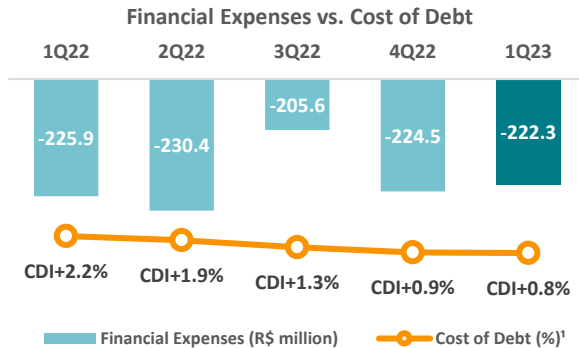
Aliansce Sonae's average cost of debt was 14.2% in 1Q23, which is equivalent to the CDI floating rate + 0.8%. The level reached derived from the liability management carried out in recent quarters. In the first quarter of 2023, the Company's Net Debt / EBITDA was 2.4x.

Debt Breakdown	Short-Term	Long-Term	Total Debt
<i>Managerial financial information</i>			
<i>(Amounts in thousands of Reais)</i>			
Loans and financing, real estate credit notes and debenture	1,238,750	5,140,789	6,379,539
Obligations for the purchase of assets	16,943	462,313	479,257
Financial securities	-	41,920	41,920
<b>Gross Debt</b>	<b>1,255,693</b>	<b>5,645,023</b>	<b>6,900,716</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(2,100,771)</b>	<b>(236,840)</b>	<b>(2,337,611)</b>
<b>Net debt</b>	<b>(845,078)</b>	<b>5,408,183</b>	<b>4,563,105</b>

<sup>1</sup>Net of debentures in treasury

Aliansce Sonae + brMalls' debt exposure to the CDI index was 84.3% in March 2023.

More information on costs and maturities of each debt, as well as the reconciliation between consolidated net debt and managerial net debt, is available in the Appendix of this Report.

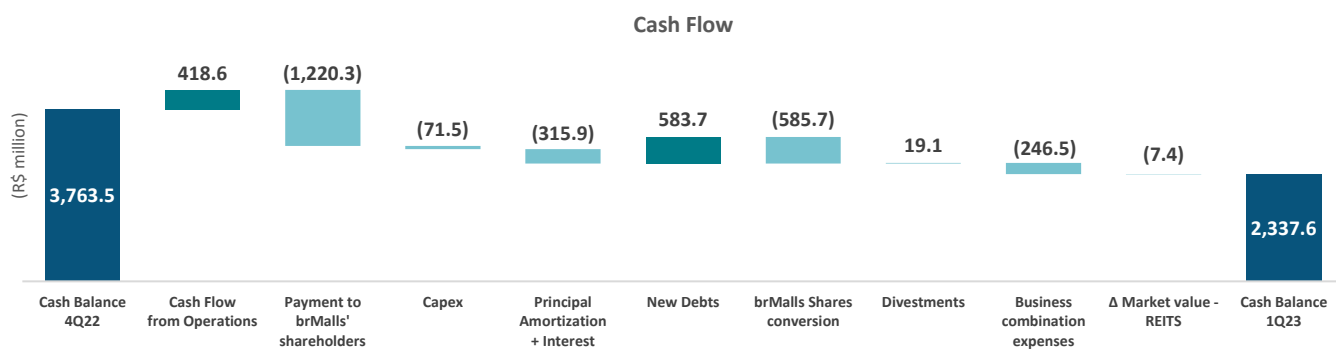


<sup>1</sup>Shows debt at the end of the period, excluding obligations for purchase of assets.

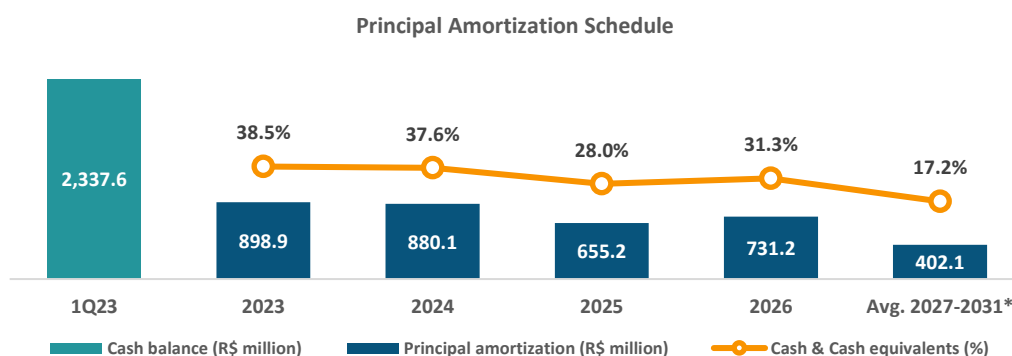
<sup>2</sup>Fixed indices include TR and TJLP; <sup>3</sup> Inflation indices include IPCA and IGP-DI.

## CASH FLOW

Aliansce Sonae + brMalls recorded operating cash generation of R\$418.6 million in 1Q23, which represents an EBITDA-to-cash conversion of 94.4%. The comparison in the cash balance can be largely explained by: i) the cash payment of the business combination between Aliansce Sonae and brMalls; ii) the conversion of brMalls shares held by Aliansce Sonae; iii) the payment of expenses related to the business combination; iv) new debts; v) Capex; and, vi) other initiatives in line with the long-term strategic planning.



The charts below summarize the Company's debt amortization schedule and demonstrate that the cash position is sufficiently robust to support the maturities of the coming years.



## CAPEX

In the first quarter of 2023, Aliansce Sonae + brMalls' Capex was R\$71.5 million, invested in (i) maintenance and renovations of its shopping malls; (ii) expansions; (iii) development of Alstotech projects for phygital solutions and (iv) investments in media equipment.

Capex	1Q23
<i>Managerial financial information (Amounts in thousands of Reais)</i>	
Maintenance	10,824
Refurbishment	21,955
Expansions & Landbank	5,975
Acquisitions	-
Other	8,704
PP&E and Intangible	16,297
Phygital Transformation	7,740
<b>Total</b>	<b>71,495</b>

# OPERATIONAL PERFORMANCE

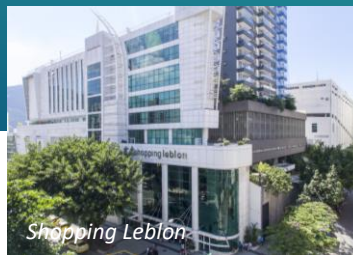
## SALES PERFORMANCE

In the first quarter of 2023, the Company continued on an upward trend and reached R\$8.6 billion in total sales, with strong organic growth of 16.2%, versus 1Q22. In the quarter, sales/sqm were R\$1,540, up by 13.7% compared to 1Q22.

In April 2023, the operating performance was also positive, with a 6.9% increase in total sales, compared to same period of last year.

## TOP 5 SALES

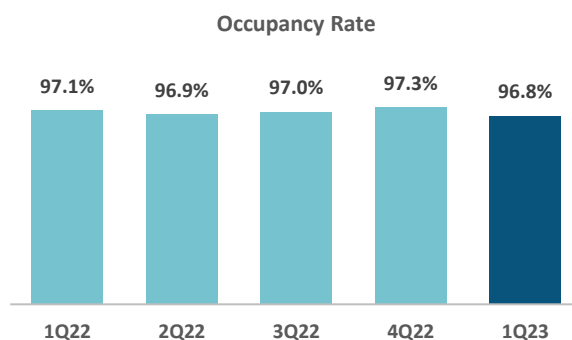
Malls in diverse regions posted double-digit expansions in the period, confirming the strength of the Aliansce Sonae + brMalls portfolio on a national scale. The 1Q23 sales growth highlights vs. 1Q22, were: Shopping da Bahia (+27.6%); Shopping Tamboré (+25.8%); Shopping Curitiba (+25.1%); Passeio das Águas Shopping (+24.3%); and Shopping Leblon (+24.1%).



## OCCUPANCY RATE AND LEASING ACTIVITY

The Aliansce Sonae + brMalls' occupancy rate reached 96.8% in 1Q23. The occupancy rate remained at a high level, despite the first quarter's seasonality.

In 1Q23, a total of 164 leasing contracts were signed in Aliansce Sonae + brMalls owned malls, representing an area of 13.8 thousand sqm of GLA. Including third-party malls managed by the Company, a total of 196 new operations were leased, equivalent to 16,500 sqm of GLA.



HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

OPERATIONAL PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL TRANSFORMATION

REAL ESTATE DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

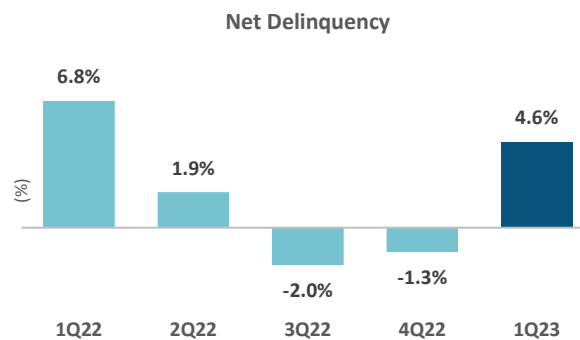
Among the highlights of recently signed contracts are: Decathlon, at Shopping Tijuca; Hering and Animale, at Shopping Eldorado; Daiso at Shopping Del Rey, Estação BH and Santana Parque Shopping; and, Shoulder, at Manauara Shopping.

Among the highlights of recent openings are: Tommy Hillfiger and Ray Ban, at Parque D. Pedro Shopping; Cotton-On, Lacoste and MOB, at Shopping Tamboré; Bayard and Fábula, at Plaza Sul Shopping; and the first Starbucks operation in the state of Bahia, at Shopping da Bahia.



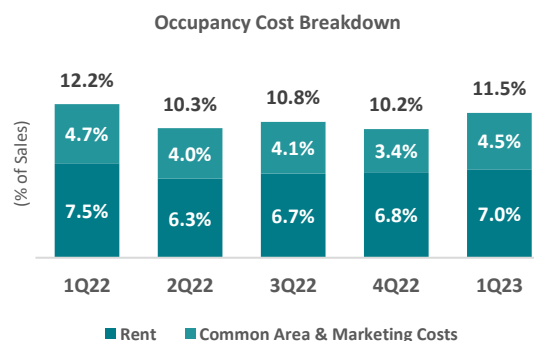
## NET DELINQUENCY

In 1Q23, the net delinquency rate was 4.6%, down 2.2 p.p. versus 1Q22. The evolution of the indicator compared to the same period of last year reflects the health of tenants and maintenance of sales growth.



## OCCUPANCY COST

Occupancy cost<sup>1</sup> achieved 11.5% in 1Q23. Common-area charges and mall marketing fund (FPP) expenses represented 4.5% of the total occupancy cost, while rent expenses represented 7.0%. The occupancy cost decreased by 0.7 p.p., compared to 1Q22.



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

# SUSTAINABILITY

## REFERENCE IN SUSTAINABILITY

Aliansce Sonae’s commitment to Sustainability includes support for several environmental and social projects and causes for local development. Listed below are some highlights of recent campaigns and endeavors.

### Instituto Reação Extended Partnership

The partnership with Instituto Reação was renewed for 2023 and Aliansce Sonae + brMalls will sponsor two of the Institute’s projects: "Reação Bolsa de Estudos" and "Reação do Futuro". The former offers 320 scholarships that, in addition to formal education with 22 partner educational institutions, also offers english courses and other benefits. While the latter is focused on the sports performance of the Institute’s students and seeks to provide the necessary resources for the training of high-performance athletes.



### SOS North Coast of São Paulo

Aliansce Sonae + brMalls, in partnership with União SP, collected donations of mineral water, non-perishable food, personal hygiene and cleaning products, clothes in good condition and animal food. Twelve malls participated in the collection for the population of the north coast of São Paulo, which suffered the impacts of the heavy rain that hit the region.

### EmpoderaEla

Aliansce Sonae + brMalls malls promoted a series of initiatives reflecting on female empowerment to celebrate Women's Day. The fifth edition of the “EmpoderaEla” project proposed discussions on the challenges of female entrepreneurship. There were twenty-nine participating malls with workshops, lectures, collaborative stores and digital spaces on the websites to provide visibility to local entrepreneurs. In addition, in partnership with Sebrae, the malls offered the free online course “Empreendedorismo de Sucesso”, for female entrepreneurs.



HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL PERFORMANCE

OPERATIONAL PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL TRANSFORMATION

REAL ESTATE DEVELOPMENT

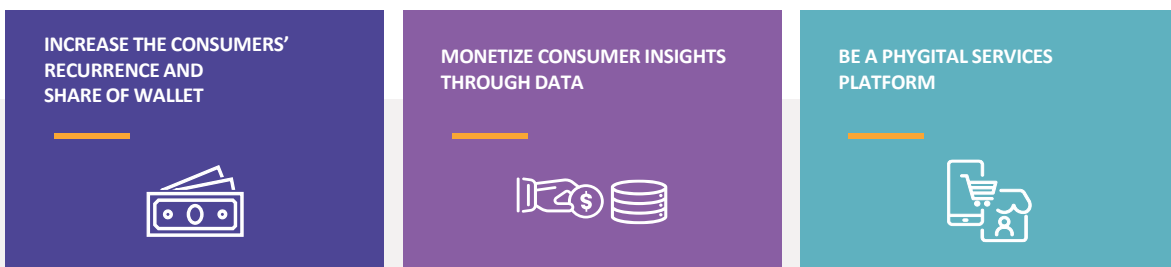
PORTFOLIO

ANNEX

# PHYGITAL TRANSFORMATION

## PHYGITAL TRANSFORMATION STRATEGIC GOALS

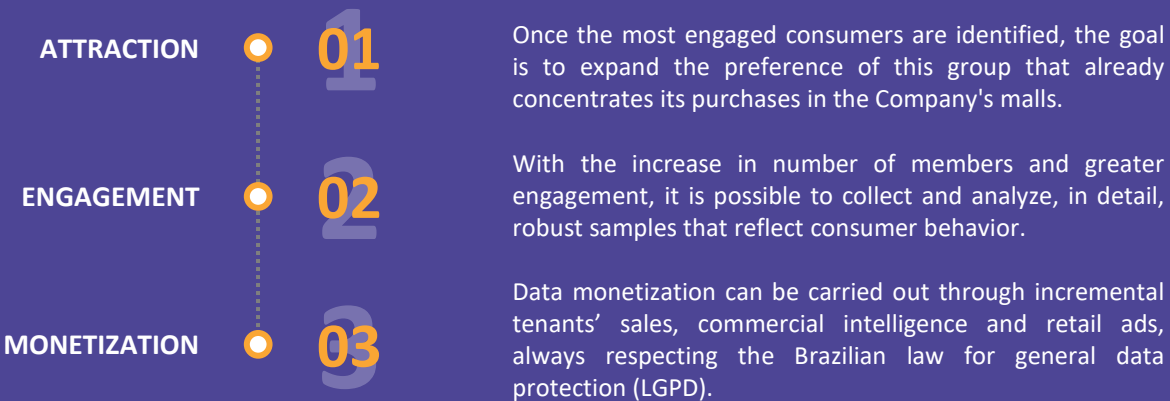
Aliansce Sonae + brMalls has the necessary attributes to successfully move forward in its phygital transformation path. The combined Company is differentiated by its: market scale, with 62 malls and over 11,000 stores; dominant presence in strategic locations; and recurrence of more than 60 million consumer visits per month. Aliansce Sonae + brMalls aims to develop an ecosystem where the mall is always present in the journey of consumers and tenants, regardless of the chosen sales channel. To make this possible, the strategy is based on three main goals:



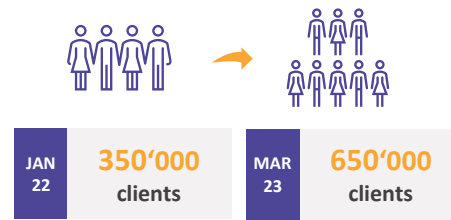
The goal of increasing consumers' recurrence and share of wallet for Aliansce Sonae + brMalls malls is based on two fronts: **relationship programs** and **digital sales**. Below, the relationship program strategy will be depicted in more detail:

### Relationship Program: Tenants and consumers engagement

The strategic journey of the Relationship Program can be divided into three phases:

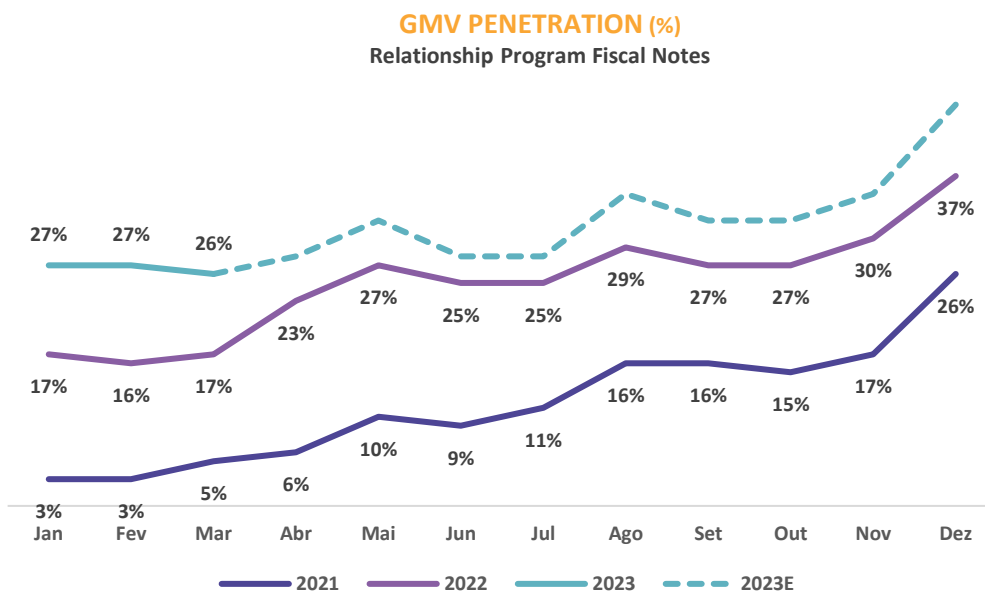


Currently, eight of the Company's malls have the Relationship Program, as designed in the phygital strategy of Aliansce Sonae + brMalls. The evolution in the number of members is remarkable: in March 2023, the program already had 650 thousand registered clients, an increase of almost 300 thousand people, versus January 2022.



In addition to the nominal growth in the number of users, in March 2023, engaged members represented 20% of total sales in malls with the program, versus 10% in January 2022 – proving the value perceived by consumers on the benefits offered.

Engaged members register an average of 7 purchases per month, generating an aggregate GMV of more than R\$800 million per half year. In March 2023, this indicator reflected penetration over the capture of 26% of sales in malls with the Relationship Program, a growth of 9 p.p. compared to the same period of the previous year.



## CORPORATE VENTURE CAPITAL

### Box Delivery Divestment

In April 2023, Aliansce Sonae + brMalls sold its stake in Box Delivery logtech to Rappi Global (“Rappi”), receiving a cash payment and a minority stake in Rappi. The transaction confirms the assertiveness of the Company's corporate venture capital strategy and presented excellent results from the point of view of return on investment.

Additionally, the Box Delivery operation acted synergistically with Aliansce Sonae + brMalls malls, running in 20 assets, expanding the omnichannel experience of consumers and tenants, elevating the quality of service and level of convenience, at more competitive costs. During the period of acceleration of the investee, the number of deliveries jumped from 400 thousand to 1.7 million per month, and its revenues increased by more than 3x, approaching R\$200 million.

It is important to point out that Aliansce Sonae + brMalls will continue to search for new investment opportunities, in an agnostic approach, always aiming to leverage its tenants' sales, regardless of the channel, and provide more convenience to consumers. The size and scale of the combined Company enable the investment in companies that possess knowledge and technological development capacity to address pains and fulfill gaps in shopping mall operations.

- HIGHLIGHTS
- MESSAGE FROM MANAGEMENT
- MAIN INDICATORS
- FINANCIAL PERFORMANCE
- OPERATIONAL PERFORMANCE
- ESG
- PHYGITAL TRANSFORMATION
- REAL ESTATE DEVELOPMENT
- PORTFOLIO
- ANNEX

# REAL ESTATE DEVELOPMENT

Mixed-use real estate developments aim to make people's lives easier, enabling better use of time and quality of life in their day-to-day actions. Currently, Aliansce Sonae + brMalls consolidates a landbank that amounts to more than 7.8 million sqm in available building potential, encompassing both mixed-use real estate projects and expansion projects for shopping malls. This potential is determined by the strategic plans for each asset in the portfolio, called masterplans, which remain under constant study and evolution.

The concept of the masterplan is focused on meeting the needs of the population, placing the mall as the center of sustainable urban development. In other words, Aliansce Sonae + brMalls considers the mall to be the main mixed-use asset, and all planning is based on exponentially unlocking value for it and, ultimately, for the Company.

Thus, over the past few years, Aliansce Sonae + brMalls has continually dedicated efforts to exploring real estate development opportunities. Currently, the Company has signed contracts for the construction of forty-three new towers, of different types, in 6 states and 9 malls. These contracts total an estimated potential sales value (PSV) of R\$3.1 billion\*, expected cash generation of R\$409 million\*, by 2033, and add more than twenty thousand people to the population of the primary areas of the Company's malls.

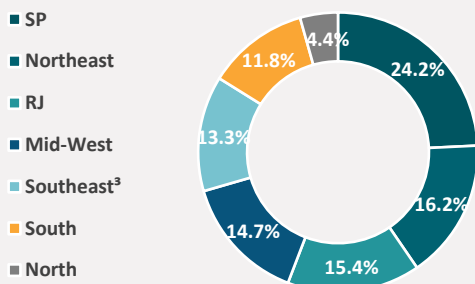
Below is a breakdown of the Company's building potential, by type and region:

Region	Mall Potential <sup>1</sup>	Mixed-use Potential	Future Potential <sup>2</sup>	Construction Potential	Sold Potential	Available Potential
<i>Amounts in thousand smq</i>						
Mid-West	134.3	615.1	455.8	1,205.2	56.3	1,149.0
Northeast	248.5	432.2	740.9	1,421.6	153.7	1,267.8
North	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
Southeast <sup>3</sup>	66.9	237.3	778.1	1,082.3	38.3	1,044.1
South	49.9	208.7	660.7	919.2	0.0	919.2
<b>Total</b>	<b>1,223.0</b>	<b>2,993.7</b>	<b>4,110.2</b>	<b>8,326.9</b>	<b>506.1</b>	<b>7,820.8</b>

<sup>1</sup>Mall expansion potential; <sup>2</sup>Masterplan in development; <sup>3</sup>Excludes RJ and SP

Over time, these developments should generate new streams of revenue, increase rents and mutual leverage both for the malls and for increasing the density and improving the quality of their primary area.

Available Potential per Region



## PORTFOLIO ALIANSC SONAE + BRMALLS

Owned Malls	State	Ownership	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Occupancy Rate (%)	Services rendered
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
<b>Total Portfolio</b>		<b>64.2%</b>	<b>2,221,611</b>	<b>1,425,859</b>	<b>96.8%</b>	

DESTAQUES

MENSAGEM DA  
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS  
INDICADORESDESEMPENHO  
FINANCEIRODESEMPENHO  
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO  
DIGITALDESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO

ANEXOS

## ANNEX

## CAPITAL STRUCTURE

The amounts below reflect Aliansce Sonae + brMalls' ownership in each debt and do not include structuring costs, obligations for the purchase of assets, swap fair value adjustment, and fair value adjustment of debts due to the business combination. For further information, refer to the respective Note in the Company's consolidated financial statements.

Debts	Index	Interest	Total Cost	Total Debt	(%) Total Debt	Maturity
<b>TR</b>			<b>11.0%</b>	<b>903,708</b>	<b>14.0%</b>	
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
<b>CDI</b>			<b>14.8%</b>	<b>5,443,425</b>	<b>84.3%</b>	
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
<b>IPCA</b>			<b>9.8%</b>	<b>56,783</b>	<b>0.9%</b>	
Debenture III	IPCA	4.0%	9.8%	56,783	0.9%	jan-24
<b>IGP-DI</b>			<b>11.2%</b>	<b>53,596</b>	<b>0.8%</b>	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8.0%	11.2%	53,596	0.8%	mai-25
<b>Total</b>			<b>14.2%</b>	<b>6,457,512</b>	<b>100.0%</b>	
		<b>CDI+</b>	<b>0.8%</b>			

O The table below shows the reconciliation between the consolidated accounting net debt and the managerial net debt.

Debt Breakdown   Consolidated	Financial Statements 1Q23	Effects of CPC 18/19	Managerial 1Q23
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Banks	6,379,539	-	6,379,539
CCI/CRI	479,257	-	479,257
Obligation for purchase of assets	41,920	-	41,920
<b>Gross Debt</b>	<b>6,900,716</b>	<b>0</b>	<b>6,900,716</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(2,798,887)</b>	<b>461,276</b>	<b>(2,337,611)</b>
<b>Net debt</b>	<b>4,101,830</b>	<b>461,276</b>	<b>4,563,105</b>

## RECONCILIATION OF THE CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS

The managerial financial information is shown as consolidated in thousands of Reais (R\$), and reflects the Company's ownership in each mall, in line with the consolidated financial statements.

The managerial financial statements were prepared based on the balance sheets, income statements and financial reports of the respective companies, Alianscoe Sonae Shopping Centers and Br Malls Participações as if they both had already been combined by 1Q22, as well as assumptions that the Company's Management considers to be reasonable and should be read in conjunction with the period's financial statements and explanatory notes.

## CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS FOR MARCH 31<sup>st</sup>, 2022 AND 2023

Consolidated Income Statement	1Q23	1Q22	1Q23 / 1Q22 Δ%	1Q22 Proforma	1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
<b>Gross revenue from rent and services</b>	<b>667,563</b>	<b>639,642</b>	<b>4.4%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Taxes, contributions and other deductions	(46,150)	(42,821)	7.8%	n/a	n/a
<b>Net revenue</b>	<b>621,413</b>	<b>596,822</b>	<b>4.1%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Cost</b>	<b>(217,174)</b>	<b>(183,056)</b>	<b>18.6%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Cost of rent and services	(66,220)	(75,102)	-11.8%	n/a	n/a
Depreciation and amortization	(150,955)	(107,954)	39.8%	n/a	n/a
<b>Gross income</b>	<b>404,238</b>	<b>413,765</b>	<b>-2.3%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Operating income/(expenses)</b>	<b>4,289,406</b>	<b>(102,551)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Sales, general and administrative expenses	(105,351)	(87,601)	20.3%	n/a	n/a
Long-term incentive plan	(3,546)	(4,980)	-28.8%	n/a	n/a
Equity income	21,386	14,293	49.6%	n/a	n/a
Depreciation and Amortization expenses	(29,052)	(27,018)	7.5%	n/a	n/a
Other net income (expenses)	4,405,969	2,755	n/a	n/a	n/a
<b>Financial income/(expenses)</b>	<b>(143,582)</b>	<b>(169,544)</b>	<b>-15.3%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Net income before taxes and social contributions</b>	<b>4,550,063</b>	<b>141,671</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Current income and social contribution taxes	(52,900)	(50,720)	4.3%	n/a	n/a
Deferred income and social contribution taxes	(1,498,013)	6,701	n/a	n/a	n/a
<b>Net income in the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>97,652</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<b>Income (loss) attributable to:</b>					
Controlling Shareholders	2,974,981	71,897	n/a	n/a	n/a
Minority Shareholders	24,169	25,754	-6.2%	n/a	n/a
<b>Net income in the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>97,652</b>	<b>n/a</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>					
<b>Managerial Income Statement</b>	<b>1Q23</b>	<b>1Q22</b>	<b>1Q23 / 1Q22 Δ%</b>	<b>1Q22 Proforma</b>	<b>1Q23 / 1Q22 Δ% Proforma</b>
<b>Gross revenue from rent and services</b>	<b>645,168</b>	<b>611,675</b>	<b>5.5%</b>	<b>580,402</b>	<b>11.2%</b>
Taxes, contributions and other deductions	(44,853)	(40,657)	10.3%	(37,106)	20.9%
<b>Net revenue</b>	<b>600,315</b>	<b>571,018</b>	<b>5.1%</b>	<b>543,296</b>	<b>10.5%</b>
<b>Cost</b>	<b>(208,788)</b>	<b>(178,921)</b>	<b>16.7%</b>	<b>(171,907)</b>	<b>21.5%</b>
Cost of rent and services	(59,807)	(73,171)	-18.3%	(66,157)	-9.6%
Depreciation and amortization	(148,981)	(105,750)	40.9%	(105,750)	40.9%
<b>Gross income</b>	<b>391,527</b>	<b>392,097</b>	<b>-0.1%</b>	<b>371,389</b>	<b>5.4%</b>
<b>Operating income/(expenses)</b>	<b>4,281,968</b>	<b>(104,122)</b>	<b>n/a</b>	<b>(102,943)</b>	<b>n/a</b>
Sales, general and administrative expenses	(99,792)	(83,898)	18.9%	(83,898)	18.9%
Long-term incentive plan	(3,546)	(4,980)	-28.8%	(4,980)	-28.8%
Depreciation and Amortization expenses	(29,556)	(27,089)	9.1%	(27,089)	9.1%
Other net income (expenses)	4,414,862	11,845	n/a	13,024	n/a
<b>Financial income/(expenses)</b>	<b>(146,068)</b>	<b>(172,557)</b>	<b>-15.4%</b>	<b>(172,558)</b>	<b>-15.4%</b>
<b>Net income before taxes and social contributions</b>	<b>4,527,426</b>	<b>115,417</b>	<b>n/a</b>	<b>95,887</b>	<b>n/a</b>
Current income and social contribution taxes	(54,227)	(50,258)	7.9%	(50,258)	7.9%
Deferred income and social contribution taxes	(1,498,217)	6,739	n/a	6,739	n/a
<b>Net income in the period</b>	<b>2,974,982</b>	<b>71,897</b>	<b>n/a</b>	<b>52,368</b>	<b>n/a</b>

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

## BALANCE SHEET

Managerial Balance Sheet	Aliansce Sonae Financial Statements		Adjustments		Aliansce Sonae Managerial Consolidated	
	31/03/23	31/12/2022	31/03/23	31/12/2022	31/03/23	31/12/2022
<b>ASSETS</b> <i>(amounts in thousands of Reais)</i>						
<b>Current</b>						
Cash and cash equivalents	54,829	18,256	-720	29,220	54,109	47,475
Short-term investments	2,062,245	2,543,865	-15,583	872,903	2,046,662	3,416,767
Accounts receivable	499,802	322,566	7,132	341,088	506,933	663,653
Dividends receivable	1,021	657	-1,021	-657	0	0
Taxes recoverable	113,288	46,378	-1,025	100,586	112,263	146,964
Anticipated expenses	10,543	488	-193	7,956	10,350	8,444
Values receivable	0	0	0	33,356	0	33,356
Other receivables	411,036	306,624	16,203	-3,959	427,239	302,665
<b>Total</b>	<b>3,152,765</b>	<b>3,238,833</b>	<b>4,792</b>	<b>1,380,492</b>	<b>3,157,557</b>	<b>4,619,325</b>
Non-Current Assets held for sale	27,142	27,142	0	0	27,142	27,142
<b>Total Current Assets and non-current assets held for sale</b>	<b>3,179,906</b>	<b>3,265,975</b>	<b>4,792</b>	<b>1,380,492</b>	<b>3,184,699</b>	<b>4,646,467</b>
<b>Non-Current</b>						
Taxes recoverable	47,803	31,419	340	18,494	48,144	49,913
Deferred income and social contribution tax	3,030	64,160	(116)	(5,232)	2,914	58,928
Legal deposits	69,925	36,702	283	31,516	70,208	68,218
Borrowings and other accounts receivable	33,515	7,843	(33,515)	(7,843)	0	0
Values receivable	61,866	0	4,023	91,071	65,888	91,071
Derivative financial instruments	5,710	5,927	0	0	5,710	5,927
Anticipated expenses	3,238	4,164	(3)	(4)	3,234	4,160
Long-term investments	236,840	102,873	0	175,328	236,840	278,202
Other receivables	161,339	115,557	4,749	53,183	166,088	168,739
Investments	919,411	322,138	(912,096)	(314,818)	7,315	7,320
Properties for investment	23,050,558	7,897,907	(261,232)	5,031,951	22,789,326	12,929,858
Property, plant and equipment	97,111	20,031	143	74,805	97,254	94,836
Intangible assets	851,489	410,510	125,666	615,194	977,155	1,025,705
<b>Total Non-current Assets</b>	<b>25,541,834</b>	<b>9,019,232</b>	<b>(1,071,757)</b>	<b>5,763,644</b>	<b>24,470,077</b>	<b>14,782,876</b>
<b>Total Assets</b>	<b>28,721,740</b>	<b>12,285,206</b>	<b>(1,066,964)</b>	<b>7,144,136</b>	<b>27,654,775</b>	<b>19,429,343</b>
<b>LIABILITIES</b> <i>(amounts in thousands of Reais)</i>						
<b>Current</b>						
Suppliers	70,320	36,530	1,753	64,558	72,074	101,089
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	1,237,644	666,670	1,106	486,240	1,238,750	1,152,910
Taxes and contributions payable	68,853	70,789	(3,842)	101,020	65,011	171,809
Deferred income	16,150	5,585	482	12,229	16,633	17,814
Dividends payable	46,335	43,034	(9,319)	130,055	37,017	173,089
Obligations for purchase of assets	16,943	111	0	16,579	16,943	16,691
Leasing	17,837	10,104	92	20,552	22,730	23,601
Other liabilities	15,264	182,966	(6,512)	165,762	15,356	348,728
<b>Total Current Liabilities and liabilities related to non-current assets held for sale</b>	<b>1,650,311</b>	<b>1,015,788</b>	<b>(11,346)</b>	<b>1,010,493</b>	<b>1,638,966</b>	<b>2,026,281</b>
<b>Non-Current</b>						
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	5,136,149	2,389,097	4,641	2,313,383	5,140,789	4,702,479
Taxes and contributions to collect	17,783	7,937	7,854	19,322	25,636	27,259
Deferred income	34,024	8,401	1,150	29,570	35,173	37,971
Financial securities	47,630	60,117	0	0	47,630	60,117
Deferred income and social contribution tax	5,251,763	866,254	(6,304)	102,762	5,245,459	969,016
Obligations for the purchase of assets	462,313	0	0	478,626	462,313	478,626
Leasing	156,445	23,361	90,148	225,102	246,593	248,463
Other liabilities	17,314	28,172	(1,413)	(262)	15,900	27,910
Provision for contingencies	27,259	9,046	(1,400)	19,608	25,859	28,655
<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>11,150,679</b>	<b>3,392,386</b>	<b>94,675</b>	<b>3,188,110</b>	<b>11,245,354</b>	<b>6,580,496</b>
<b>Shareholders' Equity</b> <i>(amounts in thousands of Reais)</i>						
Share capital	14,743,133	4,156,722	459	10,406,862	14,743,592	14,563,584
Expenditure on issuance of shares	(72,332)	(72,332)	0	(86,099)	(72,332)	(158,431)
Capital reserves	886,696	884,078	0	(130,600)	886,696	753,478
Legal reserve	29,991	29,991	0	0	29,991	29,991
Shares held in treasury	(151,453)	(2,825)	0	(67,375)	(151,453)	(70,200)
Income reserves	3,340,989	365,449	(680)	(6,105,842)	3,340,309	(5,740,392)
Carrying value adjustments	(4,006,348)	1,444,534	0	0	(4,006,348)	1,444,534
Minority Interest	1,150,073	1,071,413	(1,150,073)	(1,071,413)	0	0
<b>Total Shareholders' Equity</b>	<b>15,920,749</b>	<b>7,877,032</b>	<b>(1,150,293)</b>	<b>2,945,533</b>	<b>14,770,456</b>	<b>10,822,565</b>
<b>Total liabilities and shareholders' equity</b>	<b>28,721,740</b>	<b>12,285,206</b>	<b>(1,066,964)</b>	<b>7,144,136</b>	<b>27,654,775</b>	<b>19,429,343</b>

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

## CASH FLOW

Cash Flow Statement	Aliansce Sonae	Adjustments	Aliansce Sonae
	Financial Statements		Managerial Consolidated
	31/03/23	31/03/23	31/03/23
	<i>(amounts in thousands of reais)</i>		
<b>Operating Activities</b>			
<b>Net Profit for the period</b>	<b>2,999,154</b>	<b>(24,169)</b>	<b>2,974,984</b>
<b>Adjustments to net profit due to:</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Straight line rent adjustment	5,640	(1,402)	4,238
Depreciation and Amortization	180,006	(15,540)	164,467
Equity Income Gain	(21,386)	21,386	0
Constitution of provisions for contingencies	13,057	5,334	18,392
Stock Option plan	3,546	0	3,546
Monetary variation over financial debts	171,561	0	171,561
Fair value of financial derivatives instruments	(12,270)	0	(12,270)
Deferred income and social contribution tax	1,498,013	14,447	1,512,460
(Gain) loss on sale of investment property	(4,328)	0	(4,328)
Income financial debts	(60,166)	26,826	(33,340)
Write-off of asset added value	0	0	0
Business combination transaction costs	0	(172)	(172)
Gain by advantageous purchase	(4,325,846)	0	(4,325,846)
Others	7,245	(2,006)	5,239
	<b>454,224,321</b>	<b>24,703,954</b>	<b>478,928,275</b>
<b>Decrease (increase) in assets</b>	<b>(5,856,162)</b>	<b>(10,602,153)</b>	<b>(16,458,315)</b>
Accounts receivable	159,629	(4,295)	155,334
Legal deposits	(1,386)	779	(607)
Taxes recoverable	(14,789)	51,259	36,470
Others	(149,311)	(58,345)	(207,656)
<b>Increase (decrease) in liabilities</b>	<b>(200,494,493)</b>	<b>18,119,843</b>	<b>(182,374,649)</b>
Suppliers	(32,585)	3,570	(29,015)
Collectable taxes	30,504	97	30,602
Other obligations	(198,040)	14,118	(183,922)
Deferred income	(374)	334	(40)
Taxes paid - IRPJ e CSLL	(108,180)	(35)	(108,215)
Taxes paid - PIS, COFINS e ISS	(30,584)	(227)	(30,811)
<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>	<b>109,110</b>	<b>31,959</b>	<b>141,069</b>
<b>Investment Activities</b>			
Acquisition of fixed assets	(6,394)	(8,679)	(15,073)
Acquisition of property for investment	(16,896)	6,202	(10,694)
Acquisition of properties for investmen-Shopping malls	(48,276)	3,927	(44,349)
Acquisition of equity interesting	0	0	0
Capital increase in controlled companies	0	0	0
Increase in non- controlling interests	0	0	0
Effect of interest change in controlled companies	28,958	(22,528)	6,430
Capital increase in controlled companies	19,137	0	19,137
Acquisitions of shares br Malls	(1,220,324)	0	(1,220,324)
Capital decrease in subsidiaries/ associats/ amortization of cotas	0	0	0
Decrease (increase) in short-term investments	909,798	(32,147)	877,651
Interest on capital and received dividends	19,110	(19,110)	0
<b>Net Cash Used in Investment Activities</b>	<b>(314,888)</b>	<b>(72,335)</b>	<b>(387,222)</b>
<b>Financing Activities</b>			
Capital increase	0	0	0
Receipt of loans to related parties	(50,326)	(2,908)	(53,233)
Interest payment - loans, financings and real estate credit notes	(55,797)	(2,425)	(58,222)
Principal payment loans and financing and real estate credit notes	0	0	0
Payment of structuring cost - loans, financings	612,102	0	612,102
Issuance of debentures	(152,759)	774	(151,985)
Interest payment - debentures	0	0	0
Pre-Payment of interest- debentures	(40,267)	(12,158)	(52,425)
Principal payment - debentures	0	0	0
Pre-Payment of principal- debentures	(28,370)	0	(28,370)
Payment of debenture structuring costs	(909)	0	(909)
Leasing - Payment of interest	(118)	(7,623)	(7,741)
Leasing - Payment of principal	0	0	0
Repurchase Shares	(16,718)	16,718	0
Repurchase payment - debentures	0	0	0
Dividends paid to stockholders	(28,188)	28,188	0
Dividends paid to non-controlled stockholders	0	0	0
<b>Net Cash Used in Financing Activities</b>	<b>242,350</b>	<b>16,866</b>	<b>259,217</b>
<b>Net cash and cash equivalent increase (reduction)</b>	<b>36,573</b>	<b>(23,509)</b>	<b>13,064</b>
Cash and Cash Equivalents at the end of the period	54,829	(720)	54,109
Cash and Cash Equivalents at the beginning of the period	18,256	22,790	41,045
<b>Net change in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>36,574</b>	<b>(23,510)</b>	<b>13,063</b>

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

## RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS | 2023

Conciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended March 31 <sup>st</sup> , 2023	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
<b>Gross revenue from rental and services</b>	<b>667,563</b>	<b>(22,395)</b>	<b>645,168</b>
Taxes and contributions and other deductions	(46,150)	1,298	(44,853)
<b>Net revenues</b>	<b>621,413</b>	<b>(21,098)</b>	<b>600,315</b>
<b>Cost of rentals and services</b>	<b>(217,174)</b>	<b>8,386</b>	<b>(208,788)</b>
<b>Gross income</b>	<b>404,238</b>	<b>(12,712)</b>	<b>391,527</b>
<b>Operating income/expenses</b>	<b>4,289,406</b>	<b>(7,438)</b>	<b>4,281,968</b>
Sales, general and administrative expenses	(105,351)	5,559	(99,792)
Long-term incentive plan	(3,546)	-	(3,546)
Equity Income	21,386	(21,386)	-
Depreciation and Amortization	(29,052)	(504)	(29,556)
Other net operating income (expenses)	4,405,969	8,893	4,414,862
<b>Financial income/(expenses)</b>	<b>(143,582)</b>	<b>(2,486)</b>	<b>(146,068)</b>
<b>Net income before taxes and social contributions</b>	<b>4,550,063</b>	<b>(22,636)</b>	<b>4,527,426</b>
<b>Income and social contribution taxes</b>	<b>(1,550,912)</b>	<b>(1,532)</b>	<b>(1,552,444)</b>
<b>Net income in the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>(24,168)</b>	<b>2,974,982</b>
<b>Income attributable to:</b>			
Controlling shareholders	2,974,981	1	2,974,982
Minority shareholders	24,169	(24,169)	-
<b>Net income in the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>(24,168)</b>	<b>2,974,982</b>
<b>Conciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA</b>			
<b>Period ended March 31<sup>st</sup>, 2023</b>	<b>Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements</b>	<b>Adjustments</b>	<b>Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial</b>
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
<b>Net income for the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>(24,168)</b>	<b>2,974,982</b>
(+) Depreciation and amortization	155,591	22,947	178,538
(+)/(-) Financial expenses / (income)	143,582	2,486	146,068
(+) Income and social contribution taxes	1,550,912	1,532	1,552,444
<b>EBITDA</b>	<b>4,849,235</b>	<b>2,797</b>	<b>4,852,032</b>
<b>EBITDA margin %</b>	<b>780.4%</b>		<b>808.2%</b>
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	(4,454,788)	39,032	(4,415,756)
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>394,447</b>	<b>41,829</b>	<b>436,276</b>
<b>Adjusted EBITDA margin %</b>	<b>63.5%</b>		<b>72.7%</b>
<b>Conciliation between FFO / Adjusted FFO</b>			
<b>Period ended March 31<sup>st</sup>, 2023</b>	<b>Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Financial Statements</b>	<b>Adjustments</b>	<b>Aliansce Sonae Consolidated 2023 - Managerial</b>
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
<b>Net income for the period</b>	<b>2,999,150</b>	<b>(24,168)</b>	<b>2,974,982</b>
(+) Depreciation and amortization	155,591	22,947	178,538
<b>(=) FFO *</b>	<b>3,154,741</b>	<b>(1,221)</b>	<b>3,153,520</b>
<b>FFO margin %</b>	<b>507.7%</b>		<b>525.3%</b>
(+)/(-) Non-recurring expenses	(4,454,788)	39,032	(4,415,756)
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	7,875	(652)	7,223
(+)/(-) Non-cash taxes	1,498,013	204	1,498,217
(+)/(-) SWAP	(12,270)	-	(12,270)
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	5,353	-	5,353
<b>(=) Adjusted FFO *</b>	<b>198,922</b>	<b>37,363</b>	<b>236,285</b>
<b>AFFO margin %</b>	<b>32.0%</b>		<b>39.4%</b>

\* Non-accounting indicators

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

## RECONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS | 2022

Conciliation Financial statements vs. Managerial financial information Period ended March 31 <sup>st</sup> , 2022	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
<b>Gross revenue from rental and services</b>	<b>639,642</b>	<b>(27,967)</b>	<b>611,675</b>
Taxes and contributions and other deductions	(42,821)	2,164	(40,657)
<b>Net revenues</b>	<b>596,822</b>	<b>(25,804)</b>	<b>571,018</b>
<b>Cost of rentals and services</b>	<b>(183,056)</b>	<b>4,135</b>	<b>(178,921)</b>
<b>Gross income</b>	<b>413,765</b>	<b>(21,669)</b>	<b>392,097</b>
<b>Operating income/expenses</b>	<b>(102,551)</b>	<b>(1,571)</b>	<b>(104,122)</b>
General and administrative expenses	(87,601)	3,703	(83,898)
Long-term incentive plan	(4,980)	-	(4,980)
Equity Income	14,293	(14,293)	-
Depreciation and Amortization	(27,018)	(71)	(27,089)
Other operating (expenses)/revenues	2,755	9,090	11,845
<b>Financial income/(expenses)</b>	<b>(169,544)</b>	<b>(3,014)</b>	<b>(172,557)</b>
<b>Net income before taxes and minority interest</b>	<b>141,671</b>	<b>(26,254)</b>	<b>115,417</b>
<b>Income and social contribution taxes</b>	<b>(44,019)</b>	<b>499</b>	<b>(43,520)</b>
<b>Net income/(loss) in the period</b>	<b>97,652</b>	<b>(25,754)</b>	<b>71,897</b>
<b>Income attributable to:</b>			
Controlling shareholders	71,897	-	71,897
Minority shareholders	25,754	(25,754)	-
<b>Net income in the period</b>	<b>97,652</b>	<b>(25,754)</b>	<b>71,897</b>

Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended March 31 <sup>st</sup> , 2022	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Sonae Consolidated 2022 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
<b>Net income</b>	<b>97,652</b>	<b>(25,754)</b>	<b>71,897</b>
(+) Depreciation and amortization	134,972	(2,133)	132,839
(+)/(-) Financial expenses / (income)	169,544	3,014	172,557
(+) Income and social contribution taxes	44,019	(499)	43,520
<b>EBITDA</b>	<b>446,186</b>	<b>(25,373)</b>	<b>420,814</b>
<b>EBITDA margin %</b>	<b>74.8%</b>		<b>73.7%</b>
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	(7,707)	-	(7,707)
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>438,479</b>	<b>(25,373)</b>	<b>413,107</b>
<b>Adjusted EBITDA margin %</b>	<b>73.5%</b>		<b>72.3%</b>

Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended March 31 <sup>st</sup> , 2022	Aliansce Consolidated 2023 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Consolidated 2023 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
<b>Net income for the period</b>	<b>97,652</b>	<b>(25,754)</b>	<b>71,897</b>
(+) Depretiation and amortization	134,972	(2,133)	132,839
<b>(=) FFO *</b>	<b>232,624</b>	<b>(27,887)</b>	<b>204,737</b>
<b>FFO margin %</b>	<b>38.1%</b>		<b>35.0%</b>
(+)/(-) Non-recurring expenses	(7,707)	-	(7,707)
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	14,140	(985)	13,155
(+)/(-) Non-cash taxes	(6,701)	(37)	(6,739)
(+)/(-) SWAP	13,787	-	13,787
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	(4,798)		(4,798)
<b>(=) Adjusted FFO *</b>	<b>241,344</b>	<b>(28,909)</b>	<b>212,435</b>
<b>AFFO margin %</b>	<b>40.4%</b>		<b>37.2%</b>

\* Non-accounting indicators

HIGHLIGHTS

MESSAGE FROM  
MANAGEMENT

MAIN INDICATORS

FINANCIAL  
PERFORMANCEOPERATIONAL  
PERFORMANCE

ESG

PHYSICAL  
TRANSFORMATIONREAL ESTATE  
DEVELOPMENT

PORTFOLIO

ANNEX

## GLOSSARY

**Abrasce:** Brazilian Association of Shopping Centers.

**Adjusted EBITDA:** EBITDA + pre-operational expenses +/- other non-recurring expenses/(revenues).

**Adjusted FFO (Funds From Operations):** Net income from controlling shareholders + depreciation + amortization + non-recurring expenses / (revenue) – straight-line rent +/- non-cash taxes – capitalized interest + SWAP effect.

**Anchor Stores:** Large, well-known stores (with more than 1,000 sqm of GLA) with special marketing and structural features that can attract customers, thereby ensuring permanent flows and uniform traffic in all areas of the mall.

**CAGR:** Compound annual growth rate.

**Capex:** Capital Expenditure. Estimate of the amount of funds to be spent on the development, expansion, improvement or acquisition of an asset and others.

**CCI:** Real Estate Credit Note.

**Key Money:** The amount charged to the tenant for the right to use the technical infrastructure of the real estate development.

**CPC:** Accounting Pronouncements Committee.

**CRI:** Real Estate Receivables Certificates.

**EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):** Net revenue - operating costs and expenses + depreciation and amortization.

**Federal Law 11.638:** on December 28th, 2007, Federal Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly-held companies in the international accounting convergence process. Consequently, certain financial and operating results were subject to accounting effects due to the changes introduced by the new law.

**GLA (Gross Leasable Area):** Equivalent to the sum of all areas available for leasing in shopping malls, except for kiosks and sold areas.

**Greenfield:** development of new shopping center projects.

**In-line Stores:** Small stores (less than 500 sqm of GLA) with no special marketing and structural features located around the anchor stores and intended for general retailing.

**Jr. Anchors:** Medium-sized stores (between 500 and 1,000 sqm of GLA), which frequently have special marketing and structural features on a lesser scale, but which still attract and retain customers. They are also known as "megastores".

**Management Fee:** Fee charged to tenants and other partners of the mall to defray management costs.

**Minimum Rent:** The minimum monthly rent determined in a tenant's lease agreement.

**Net delinquency:** The ratio between total period billings (rent receivables, excluding cancelled invoices), and total revenue received over the same period.

**NOI (Net Operating Income):** Gross mall revenue (excluding revenue from services) + parking result – mall operating costs – provision for doubtful accounts.

**Occupancy Cost:** The cost of leasing a store as a percentage of sales: Rent (minimum + overage) + common charges + marketing fund (FPP).

**Occupancy Rate:** Leased area divided by total mall GLA at the end of the period in question.

**Overage Rent:** The rent whose calculation is based on the difference (when positive) between the value of a tenant's monthly sales and the breakeven point determined on the tenant's lease contract, multiplied by a percentage also determined on the lease contract.

## GLOSSARY

**Owned GLA:** Refers to total GLA weighted by the Company's ownership in each shopping mall.

**PDA:** Provision for doubtful accounts.

**Total Sales:** Sales of products and services in the period declared by the stores in each mall, including kiosk sales.

**Sales/sqm:** Sales in the period divided by the area that report sales. Does not include kiosk sales, given that these operations are not included in total mall GLA.

**SSR (Same-Store Rent):** Ratio between the rent earned in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

**SSS (Same-Store Sales):** Ratio between sales in the same operation in the current period versus the previous year. Considers the current ownership held by the Company in each shopping mall.

**Tenant Mix:** Strategic composition of stores defined by the mall manager.

**Vacancy:** The mall's gross leasable area available for rent.