



**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

**Mensagem da Administração**  
**Rio de Janeiro, 10 de março de 2021 - Aliançse Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3)**, uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20). A Companhia, ao final do 4T20, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 802,5 mil m² de ABL própria e 1.143,0 mil m² de ABL total. A Companhia também presta serviços de planejamento, administração e comercialização a 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 289,6 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.432,6 mil m² de ABL. Total sob gestão ao final do 4T20.

**Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2020**  
 Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: (i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.  
 Somos uma empresa full service com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

**Administração e Comercialização de Shopping Centers e Reserva de Espaço de Mall**  
 A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendida pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser realizadas pela Companhia e suas subsidiárias.  
 A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

**Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers**  
 O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requer um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do tenant mix, ou seja, o balançamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

**Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos**  
 Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor. A administração poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 7,25% (sete e um vigintavo e cinco por cento) do lucro líquido do exercício para Reserva de Lucros, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente de lucro líquido do período não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da Lei 6.404/76, cujo texto foi alterado pela Lei 11.638/07.

**Recursos Humanos**  
 Em 31 de dezembro de 2020, a Aliançse Sonae possuía 345 funcionários no seu quadro, enquanto em 31 de dezembro de 2019 a quantidade era 334. A rotatividade média de empregados foi de 4,84% no 4T20.  
 A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, limpeza dos empregados, limpeza e manutenção predial.  
 Nosso sistema de remuneração para empregados é composto de faixas de renda numa escala variável, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito. A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.  
 A política de desenvolvimento de FH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, tais como: cursos de inglês, graduação e pós-graduação.

**Responsabilidade Social**  
 A Política de Sustentabilidade da Aliançse Sonae demonstra o seu pacto com a ética nos negócios, gestão de pessoas, igualdade de gênero, gestão de resíduos, o uso eficiente de recursos naturais - como água, energia e gás - e o investimento em educação nas comunidades onde atua. Sob o aspecto social, a Aliançse Sonae tem como missão investir na educação em todas as suas formas, colocando a sua capitalidade e poder à disposição do bem-estar da população, com o objetivo de transformar a realidade das comunidades onde atua, permitindo que elas possam se inserir com dignidade na sociedade brasileira. Os investimentos sociais dos shoppings da Companhia são direcionados basicamente a três áreas temáticas, consideradas fundamentais para o desenvolvimento e a valorização dos territórios impactados: cultura e esporte, educação e meio ambiente, tendo o empreendedorismo como tema transversal. No esporte, a Aliançse Sonae é apoiadora oficial do Time Brasil, a equipe que representa uma nação formada por mais de 200 milhões de torcedores. Também é patrocinadora do Instituto Olímpico, organização sem fins lucrativos idealizada pelo judoca Flávio Carrto, medalhista olímpico, que promove o desenvolvimento do esporte e a inclusão social por meio do esporte e da educação. Com o objetivo de impactar positivamente a comunidade, alguns dos shoppings possuem hortas abertas à visitação do público e de escolas, e que têm como premissa cultivar novas experiências e fazer uma produção sustentável, sem prejudicar o meio ambiente.

**Câmara de Arbitragem do Mercado**  
 A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:  
 "Artigo 38 - A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das informações contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado."

**Relacionamento com Auditores Externos**  
 Em atendimento à Instrução CVM 381/03, informamos que a Ernst & Young Auditores Independentes S/A ("EY") prestou além dos serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, serviços de consultoria para ERP, a Companhia e o prestador terceirizado por ela, no processo de substituição de seu ASP. Tais serviços foram contratados em 13 de maio de 2020 e possuem prazo para execução de 24 meses. Os honorários a serem pagos pelos serviços de consultoria somam R\$5.232 mil, que correspondem a 401% dos honorários relativos aos serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Durante o processo de avaliação do escopo dos serviços, antes da decisão pela contratação, a Companhia discutiu os detalhes sobre a atuação do prestador de serviços concluindo não haver conflitos de interesse, relação ou omissão de informações relevantes. A Companhia não possui serviços nem envolvimento a atuação do prestador com gerência e/ou no processo de tomada de decisões pela gerência, preparação de registros contábeis, informações financeiras ou as próprias demonstrações financeiras da Companhia, nem tampouco o desenho e/ou implementação de controles internos ou procedimentos de gestão de riscos relacionados com a preparação ou controles de informações contábeis ou financeiras, ou o desenho e implantação de sistemas de tecnologia. Finalmente sob nenhuma hipótese o escopo dos serviços em questão colocou o auditor da Companhia em posição de auditar seu próprio trabalho.  
 Ainda conforme artigo 3º da Instrução CVM 381/03, a EY declarou à administração da Companhia que a prestação dos serviços descritos acima foi feita em estrita observância às normas contábeis que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não apresentaram situação que poderia afetar sua independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria prestados à Companhia.

**Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis 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, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revistas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2020 e de 31 de dezembro de 2019.

**Destaque Financeiros**  
**DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁVEL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T20/4T19		2020/2019			
	4T20	4T19	2020	2019		
<b>Receta bruta de aluguel e serviços</b>	<b>238.831</b>	<b>309.070</b>	<b>-22,7%</b>	<b>842.741</b>	<b>814.788</b>	<b>3,4%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.040)	(27.562)	-49,1%	(45.156)	(71.602)	-36,9%
<b>Receta líquida</b>	<b>224.791</b>	<b>281.508</b>	<b>-20,1%</b>	<b>797.585</b>	<b>743.186</b>	<b>7,3%</b>
Custo de aluguel e serviços	(72.845)	(76.768)	-5,1%	(269.549)	(200.705)	-33,7%
Custo de aluguel e serviços	(35.211)	(38.284)	-8,0%	(118.695)	(110.384)	-7,5%
Depreciação e amortização	(37.633)	(38.484)	-2,2%	(150.854)	(89.691)	-68,2%
<b>Lucro bruto</b>	<b>151.946</b>	<b>204.740</b>	<b>-25,8%</b>	<b>528.036</b>	<b>543.111</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Recetas (despesas) operacionais</b>	<b>(126.205)</b>	<b>(33.002)</b>	<b>282,4%</b>	<b>(207.802)</b>	<b>(289.062)</b>	<b>-28,1%</b>
Despesas administrativas e gerais	(39.207)	(28.631)	36,9%	(154.267)	(98.181)	-57,1%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.044)	(3.720)	8,7%	(13.841)	(14.874)	-6,9%
Resultado da equivalência patrimonial	7.991	12.127	-34,1%	27.260	43.075	-36,7%
Despesa com depreciação e amortização	(7.028)	(4.124)	70,4%	(19.187)	(14.074)	-36,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(83.916)	(8.653)	869,8%	(47.766)	(205.008)	-76,7%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>5.694</b>	<b>(47.713)</b>	<b>n/a</b>	<b>(53.972)</b>	<b>(149.578)</b>	<b>-63,9%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>31.435</b>	<b>122.025</b>	<b>-74,7%</b>	<b>266.263</b>	<b>104.471</b>	<b>154,9%</b>

Balancos patrimoniais - 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa		3.866	6.501	13.113	32.682
Aplicações financeiras	7	1.076.688	925.164	1.371.587	1.167.366
Contas a receber	8	40.849	25.780	327.525	164.871
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	10	14	9.807	14	4.121
Impostos a recuperar	9	23.084	30.162	56.120	50.378
Despesas antecipadas	6	2.320	4.008	2.529	4.425
Outros	25	25.305	15.216	41.473	30.767
		1.171.646	1.016.638	1.812.361	1.454.610
<b>Ativo não circulante mantido para venda</b>	11	21.610	21.610	38.565	88.642
		21.610	21.610	38.565	88.642
<b>Não circulante</b>					
Emprestimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	18	29.109	22.895	66.177	89.861
Impostos a recuperar	9	6.502	16.018	10.835	16.718
Depósitos judiciais	16	7.111	1.653	31.925	32.084
Emprestimos, multas e outras contas a receber	25	-	151	8.046	9.166
Instrumentos financeiros derivativos	5	10.543	9.036	10.543	9.036
Despesas antecipadas	6	6.475	9.936	6.888	10.442
Outros	22	22.238	15.807	25.568	24.413
		76.478	75.496	159.978	191.320
Investimentos	10	6.289.898	6.405.396	463.195	545.109
Propriedades para investimento	11c	628.021	636.740	8.063.390	8.306.384
Imobilizado	13	9.538	7.425	26.540	10.381
Intangível	12	58.040	45.577	323.548	310.101
		6.985.497	7.095.138	8.876.673	9.171.975
<b>Total do ativo</b>		<b>8.255.231</b>	<b>8.208.882</b>	<b>10.887.575</b>	<b>10.906.547</b>

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

**Demonstrações dos resultados - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por ação)**

Demonstrações Financeiras Consolidadas	Controladora		Consolidado		
	2020	2019	2020	2019	
<b>Receta líquida de aluguel e serviços</b>	<b>20</b>	<b>132.786</b>	<b>169.945</b>	<b>797.585</b>	<b>743.186</b>
Custo de aluguel e serviços	21	(85.298)	(42.413)	(269.549)	(200.705)
Lucro bruto		47.482	127.532	528.036	543.111
Despesas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	22	(111.239)	(97.305)	(187.295)	(127.130)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	10	289.346	149.876	27.260	43.075
Resultado da equivalência patrimonial	24	(28.099)	(89.310)	(47.766)	(205.008)
Outras despesas, líquidas		150.008	(37.939)	(207.801)	(289.063)
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras		(90.028)	(113.543)	(154.062)	(207.886)
Recetas financeiras		54.935	34.334	100.090	58.308
Recetas financeiras		(64.633)	(79.209)	(65.972)	(149.578)

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T20/4T19		2020/2019			
	4T20	4T19	2020	2019		
<b>Imposto de renda e contribuição social-corrente</b>	<b>(10.976)</b>	<b>(16.666)</b>	<b>-34,1%</b>	<b>(30.254)</b>	<b>(41.463)</b>	<b>-27,0%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social-diferido</b>	<b>(7.869)</b>	<b>12.408</b>	<b>n/a</b>	<b>(33.536)</b>	<b>(6.375)</b>	<b>426,1%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>12.590</b>	<b>119.766</b>	<b>-89,5%</b>	<b>202.473</b>	<b>56.633</b>	<b>257,5%</b>
<b>Lucro atribuível aos:</b>						
Acionistas controladores	5.244	100.621	-94,8%	169.071	22.027	667,5%
Acionistas não controladores	7.346	19.145	-61,6%	33.402	34.605	-3,5%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>12.590</b>	<b>119.766</b>	<b>-89,5%</b>	<b>202.473</b>	<b>56.633</b>	<b>257,5%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T20/4T19		2020/2019			
	4T20	4T19	2020	2019		
<b>Receta bruta de aluguel e serviços</b>	<b>229.494</b>	<b>286.035</b>	<b>-19,8%</b>	<b>809.439</b>	<b>995.645</b>	<b>-18,7%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(13.000)	(18.028)	-27,9%	(42.196)	(63.849)	-33,9%
<b>Receta líquida</b>	<b>216.494</b>	<b>268.008</b>	<b>-19,2%</b>	<b>767.243</b>	<b>931.797</b>	<b>-17,7%</b>
Custo	(80.770)	(71.525)	12,9%	(308.642)	(241.554)	-27,8%
Custo de aluguel e serviços	(41.859)	(33.216)	26,0%	(152.660)	(138.615)	10,1%
Depreciação e amortização	(38.911)	(38.309)	1,6%	(155.982)	(102.940)	-51,5%
<b>Lucro bruto</b>	<b>135.724</b>	<b>196.483</b>	<b>-30,9%</b>	<b>458.601</b>	<b>690.242</b>	<b>-33,6%</b>
<b>Recetas (despesas) operacionais</b>	<b>(115.328)</b>	<b>(41.608)</b>	<b>177,2%</b>	<b>(168.606)</b>	<b>(935.366)</b>	<b>-49,7%</b>
Despesas administrativas e gerais	(24.678)	(23.396)	5,5%	(90.322)	(96.591)	-6,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.044)	(3.720)	8,7%	(13.841)	(14.874)	-6,9%
Despesa com depreciação e amortização	(7.129)	(4.127)	72,7%	(19.592)	(15.071)	-30,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(79.476)	(10.365)	866,8%	(44.850)	(208.830)	-78,5%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>5.286</b>	<b>(49.573)</b>	<b>n/a</b>	<b>(55.822)</b>	<b>(182.468)</b>	<b>-69,5%</b>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>25.682</b>	<b>105.302</b>	<b>-75,6%</b>	<b>234.373</b>	<b>172.408</b>	<b>35,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social-corrente	(11.422)	(16.875)	-32,3%	(30.977)	(59.521)	-48,0%
Imposto de renda e contribuição social-diferido	(9.016)	12.195	n/a	(34.325)	(28.570)	20,1%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>5.244</b>	<b>100.623</b>	<b>-94,8%</b>	<b>169.071</b>	<b>84.317</b>	<b>100,5%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Ativo	Aliançse Sonae Contábil		Ajustes		Aliançse Sonae Consolidado Gerencial	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	13.113	32.682	435	5.381	13.548	38.063
Aplicações financeiras de curto prazo	1.371.587	1.167.366	5.551	(2.335)	1.377.138	1.165.031
Contas a receber	327.525	164.871	(9.804)	(3.139)	317.721	161.732
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	14	4.121	(14)	(3.739)	-	383
Impostos a recuperar	56.120	50.378	(961)	(2.282)	55.160	48.095
Despesas antecipadas	2.529	4.425	5	1.030	2.534	5.455
Valores a receber	-	-	-	4	-	4
Outros créditos	41.473	30.767	(828)	(1.464)	40.645	29.303
<b>Total</b>	<b>1.812.361</b>	<b>1.454.610</b>	<b>(5.615)</b>	<b>(6.544)</b>	<b>1.806.746</b>	<b>1.448.066</b>
<b>Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>38.565</b>	<b>88.642</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.565</b>	<b>88.642</b>
<b>Total ativo</b>	<b>1.850.926</b>	<b>1.543.252</b>	<b>(5.615)</b>	<b>(6.544)</b>	<b>1.845.311</b>	<b>1.536.708</b>
<b>Não Circulante</b>						
Emprestimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	10.835	16.718	611	2.294	11.446	19.012
Impostos a recuperar	66.177	89.861	(15.564)	(9.839)	50.613	80.022
Depósitos judiciais	31.925	32.084	76	45	32.001	32.129
Emprestimos, multas e outras contas a receber	8.047	9.166	-			





de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R\$118.000, para o qual constitui provisão para perdas de valor recuperável, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à conta de redução do resultado, na rubrica "Outras despesas, líquidas".

Com a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação a um terreno registrado na controladora Choppin, no montante de R\$80.302, incluindo a mais-valia alocada a este terreno, para o qual constitui provisão para perdas de valor recuperável, reduzindo o valor do ativo. A Companhia também constituiu provisão para perdas de valor recuperável em relação a mais-valia despendida mesmo terreno no montante de R\$65.774. Tais montantes foram registrados à conta de redução do resultado, na rubrica "Outras despesas, líquidas".

Nota 22 (2) Adições ocorridas em 2019 são referentes principalmente a (i) eventos da combinação de negócios; (ii) obras no Shopping Bangou no valor de R\$9.073 e obras no Shopping da Bahia no valor de R\$16.897; e (iii) terreno no Rio de Janeiro no montante de R\$44.774. (3) Venda do West Plaza Center em dezembro de 2019. O ganho realizado nesta operação está apresentado na rubrica de Outras Receitas (Despesas) na Demonstração do Resultado do Exercício. Valor justo das propriedades. O valor justo das propriedades para investimento foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers. A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes à luz das condições atuais e projeções condizentes com a capacidade de crescimento de cada ativo e estimativas macroeconômicas para um período de 10 anos, juntamente a um valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento nulo. Essas projeções foram descontadas para a data-base da avaliação (31 de dezembro de 2020) a uma taxa de desconto definida para cada shopping. Adicionalmente, o fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação não considerou expansões relevantes para estes empreendimentos. As projeções refletem a melhor estimativa da Administração da Companhia, quanto a sua visão atual do mercado, bem como quanto a potenciais receitas e custos de cada shopping center. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com indicadores observados no mercado de investimento local e internacional. Com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) é de R\$12.763.173 em 31 de dezembro de 2020 (R\$12.861.220 em 2019). A Administração revisou no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades. Para 31 de dezembro de 2020 os fluxos de caixa futuro projetados consideram uma estimativa da Companhia de possíveis impactos da pandemia de coronavírus (COVID-19). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para redução do valor recuperável de suas propriedades para investimento, além dos mencionados anteriormente com relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha e ao terreno registrado na controladora Choppin.

	Controladora					
	31 de dezembro de 2020					
Vida útil	Custo Inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UDTC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso (1)	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Software	5 anos	55.896	18.883	74.779	(38.514)	36.265
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<b>76.357</b>	<b>26.527</b>	<b>102.884</b>	<b>(44.844)</b>	<b>58.040</b>

	Controladora					
	31 de dezembro de 2019					
Vida útil	Custo Inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UDTC)	Indefinida	1.116	-	1.116	-	1.116
Direito de uso (1)	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Software	5 anos	46.046	9.850	55.896	(28.958)	26.938
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Outros	Indefinida	4	-	4	-	4
		<b>54.358</b>	<b>21.999</b>	<b>76.357</b>	<b>(30.780)</b>	<b>45.577</b>

	Controladora					
	31 de dezembro de 2020					
Vida útil	Custo Inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	30.000	-	30.000	-	30.000
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	(276)	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Richopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Software	5 anos	40.828	-	40.828	(7.343)	33.485
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(7.343)	33.485
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UDTC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	59.208	22.846	82.054	(40.354)	41.700
Saldo de intangível alocado através da combinação de negócios	5 anos	1.886	(1.886)	-	-	-
		<b>349.247</b>	<b>28.328</b>	<b>377.575</b>	<b>(54.027)</b>	<b>323.548</b>

	Controladora					
	31 de dezembro de 2019					
Vida útil	Custo Inicial	Adições/(baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas	Indefinida	30.000	-	30.000	-	30.000
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	(276)	587	-	587
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338	-	2.338	-	2.338
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416	-	14.416	-	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	20.068	-	20.068	-	20.068
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630	-	36.630	-	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708	-	9.708	-	9.708
Richopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888
Ativos intangíveis	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Carteira de clientes	Indefinida	7.192	-	7.192	-	7.192
Direito de uso	5 anos	12.149	7.644	19.793	(6.330)	13.463
Software	5 anos	40.828	-	40.828	(7.343)	33.485
Direito de exploração do estacionamento	25 anos	40.828	-	40.828	(7.343)	33.485
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UDTC)	Indefinida	1.913	-	1.913	-	1.913
Software	5 anos	59.208	22.846	82.054	(40.354)	41.700
Saldo de intangível alocado através da combinação de negócios	5 anos	1.886	(1.886)	-	-	-
		<b>349.247</b>	<b>28.328</b>	<b>377.575</b>	<b>(54.027)</b>	<b>323.548</b>

14. Empreitamentos e financiamentos, CCI/CRLs e debêntures:

Data Inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	Garantias	Covenants	Obs.
Mai/2015	Aliançce Sonae	Financiamento - Banco Itaú S.A. Debêntures III - Vinci Partners	RS74.400	TR+5,60%	Mai/2030	75.882	77.327	(1) (2) (3)	-	(a)
Set/2014	Aliançce Sonae	(Debêntures)	RS90.000	IPCA+4%	Jan/2024	98.893	91.893	(2)	(0)	(d)
Out/2016	Aliançce Sonae	Debêntures V	RS112.889	CDI	Set/2021	102.908	102.895	(1) (2)	(0)	(1)
Out/2016	Aliançce Sonae	Debêntures VI	RS172.111	IPCA + 7,5%	Jun/2024	144.480	140.229	(1) (2)	(0)	(1)
Mar/2017	Aliançce Sonae	Debêntures VIII	RS180.000	99% CDI	Mai/2022	180.030	180.007	(1) (2)	(0)	(1)
Jun/2017	Aliançce Sonae	Debêntures VIII	RS100.000	CDI + 1,00%	Jun/2029	100.123	100.211	(2)	(0)	(1)
Out/2017	Aliançce Sonae	Debêntures IX	RS300.000	101% CDI	Abr/2023	301.332	303.685	(1) (2)	(0)	(1)
Set/2018	Aliançce Sonae	Debêntures X	RS244.830	110% CDI	Set/2023	246.303	248.886	(1) (2)	(0)	(1)
Jul/2017	Aliançce Sonae	2017 - 1ª Série	RS125.000	CDI + 0,75%	Jul/2022	126.555	128.615	(0)	(0)	(1)
Out/2017	Aliançce Sonae	2017 - 2ª Série	RS100.000	IPCA + 6,24%	Jul/2024	146.511	140.229	(0)	(0)	(1)
Fev/2019	Aliançce Sonae	2019 - 1ª Série	RS90.000	CDI + 0,6%	Jan/2024	91.141	92.624	(0)	(0)	(1)
Fev/2019	Aliançce Sonae	2019 - 2ª Série	RS110.000	CDI + 1,05%	Jan/2027	111.522	113.340	(0)	(0)	(1)
(-) Subtotal						1.625.680	1.632.046			
(-) Custo de estruturação - Controladora						(19.163)	(24.942)			
(+) Efeito a valor justo das dívidas adquiridas em combinação de negócios						16.558	22.804			
(-) Ganho na renegociação de dívidas						(10.913)	-			(e)
(+) Efeito de recompra de debêntures de própria emissão						(49.886)	-			(c)
(-) Ganho na transação de recompra de debêntures						(2.617)	-			(c)
<b>Total Controladora</b>						<b>1.559.859</b>	<b>1.629.908</b>			

Data Inicial	Empresa	Instrumento	Captação	Taxa	Vencimento	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019	Garantias	Covenants	Obs.
Out/2016	Cezanne	Bradesco S.A.	RS193.140	TR + 7,15%	Ago/2027	145.689	162.152	(2)	-	(a)
Jan/13	Tarsila	CPFL - Gaia Sec.	RS87.321	IGM + 7,95%	Mai/2025	81.309	77.043	(2)	-	(a)
Out/2016	Alcides	CPFL - Gaia Sec.	RS100.131	IGM + 7,95%	Mai/2025	96.500	104.163	(2)	-	(a)
Dez/2008	Pálio Serfório	Banco do Amazonas S.A.	RS112.300	8,5%	Dez/2020	-	17.133	(3)	-	(b)
Jun/2011	Sierra Investimentos	Banco Santander S.A.	RS200.000	TR + 6,8%	Jun/2025	150.378	152.773	(3)	-	(b)
(-) Subtotal						473.866	513.264			
(-) Custo de estruturação controladas						(8.386)	(6.222)			
(+) Ganho na renegociação de dívidas						(24.442)	-			(e)
(+) Efeito a valor justo das dívidas adquiridas em combinação de negócios						-	8.589			
<b>Total Consolidado</b>						<b>2.006.935</b>	<b>2.145.539</b>			

(a) Dívida renegociada em 2020. (b) Dívida pré-paga em 2020. (c) A Companhia recomprou no mês de maio e junho de 2020, 51.287 debêntures de própria emissão. Essa transação gerou um ganho de R\$2.617 que está registrado no resultado financeiro. A Companhia está apresentando essa transação pelo valor líquido no passivo, sendo R\$4.918 no passivo circulante e R\$4.768 no passivo não circulante, totalizando R\$49.686. A receita financeira também está sendo apresentada pelo líquido da despesa financeira de juros das debêntures. Foram recompradas 31.097 debêntures 2019 - 2ª Série, 11.190 de debêntures X e 9.000 de debêntures 2017 - 1ª Série, (d) Dívida renegociada em 2019. (e) A Companhia reconheceu um ganho em renegociações de contratos passivos classificados como dívida financeira de juros dessa natureza e, baseada no impacto (c) de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos. O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
	Depósito	Judicial	Provisão	Líquido	Provisão
Bloqueio judicial	(1.139)	(1.139)	-	(2.278)	(2.278)
Trabalhista	(1.265)	(1.265)	-	(2.530)	(2.530)
Cível	(221)	(221)	-	(442)	(442)
Ativo	(32.588)	(32.588)	-	(65.176)	(65.176)
Tributário	32.263	(19.426)	12.837	32.918	(18.756)
Cível	1.338	(786)	552	1.651	(923)
Trabalhista	1.278	(486)	792	1.500	(550)
Passivo não circulante	34.879	(20.698)	14.181	36.669	(20.229)
<b>Total</b>	<b>34.879</b>	<b>(53.286)</b>	<b>(18.407)</b>	<b>36.669</b>	<b>(52.313)</b>

A movimentação da provisão para contingências e dos depósitos judiciais é como segue:

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
	Depósito judicial	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Processos PIS/COFINS	22.356	-	-	22.356	-
Outros Tributários	10.561	22	(676)	10.587	9.907
Trabalhista	6.04	1.652	22	7.728	1.398
	1.500	473	(695)	1.278	-
	36.069	715	(1.905)	34.879	-

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
	Depósito judicial	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Bloqueio judicial	(1.139)	(1)	83	(1.139)	-
Processos PIS/COFINS	(14,392)	(669)	-	(15,061)	-
Outros Tributários	(33,664)	(664)	-	(34,328)	-
Cível	(1,211)	(109)	323	(1,097)	-
Trabalhista	(52,313)	(1,449)	476	(53,286)	-

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
	Depósito judicial	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Bloqueio judicial	(1,225)	-	(28)	(1,253)	-
Processos PIS/COFINS	(15,560)	-	(1,170)	(16,730)	-
Outros Tributários	(150)	(30,973)	(2,556)	(153,646)	-
Cível	(457)	(247)	(974)	(1,678)	-
Trabalhista	(249)	(24)	(1,640)	(513)	-
	(17,641)	(31,244)	(6,820)	(55,705)	-

(\*) Efeito das adições pela consolidação da Acapurana e SCCR e de R\$1.305. Contingências em risco de provisão possível: A Companhia é ré em processos de natureza tributária, trabalhista ou de geração de energia, cujos resultados de perda são avaliados como possíveis por seus contadores jurídicos com estimadas em R\$145.734 em 31 de dezembro de 2020 (R\$126.662 de dezembro de 2019), conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado				
	31 de dezembro de 2020				
	Depósito judicial	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019
Processos PIS/COFINS	5.159	5.738	-	(336)	10.561
Outros Tributários	1.048	746	596	(738)	1.652
Cível	1.045	100	2.689	(2.334)	1.500
Trabalhista	19.275	6.584			

31 de dezembro de 2017. (5) Obrigação a pagar aos antigos proprietários da Altar pela utilização dos créditos fiscais, conforme acordado nos termos de *compra e venda* de participação de 25,1% do Shopping Leblon celebrado em agosto de 2016 entre FIP BALI e RLB Empreendimentos e Participações (vendedores) e a Vivaldi (compradora). *Obrigações por compra de ativos - partes relacionadas*

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>31 de dezembro de 2019</b>
Tarsila (1)	<b>87</b>	87
Outros não considerados partes relacionadas	<b>20</b>	16
	<b>107</b>	103
Passivo circulante	<b>107</b>	103
Resultado Tarsila (*)	<b>–</b>	(155)
Resultado - outros não considerados partes relacionadas (*)	<b>(4)</b>	(43)

(\*) Referente ao impacto no resultado durante o exercício das obrigações por compra de ativo. (1) Montante referente à obrigação pela aquisição de participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguet que integra o Shopping da Bahia ocorrida em janeiro de 2013, em duas parcelas, a primeira de R\$12.500, sem correção monetária, com pagamentos anuais de R\$2.500 após o início da operação de estacionamento, que ocorreu em julho de 2015, vencendo em julho de 2019, e a segunda de R\$10.000, corrigido pelo índice CDI, cujo vencimento foi em janeiro de 2019. A liquidação financeira da parcela remanescente ainda depende de algumas obrigações contratuais. **Contrato assinado entre a Sierra Investimentos e Parque D. Pedro 1 BV:** Conforme descrito na Nota 16, a investida Sierra Investimentos possui um contrato assinado com a empresa Parque D. Pedro 1 BV, pelo qual a Parque D. Pedro 1 BV se compromete a compensar a Sierra Investimentos por todo e qualquer risco associado com o processo em andamento que discute a tributação dos rendimentos do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro pertencente a um colista que não faz parte do grupo. Por força desse acordo, a Sierra Investimentos teve parte dos seus rendimentos retilos e utilizados para finalidade de depósitos judiciais que somam R\$29.963 em 31 de dezembro de 2020 (R\$29.300 em 31 de dezembro de 2019). **Remuneração de diretores e pessoal-chave da Administração:** A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$31.505 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$29.882 em 31 de dezembro de 2019). Neste valor estão englobados remunerações de curto prazo, que correspondem a: (i) pró-labore pago à Diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à Diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde, além incentivos de longo prazo como remuneração baseada em ações. A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós-emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho. A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em Nota 27.

**26. Avais e garantias:** A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstitos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$1.377.508. O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na Nota 14.

**27. Remuneração baseada em ações:** a) Programa de ações restritas: Em junho de 2019, devido ao processo de reestruturação societária de incorporação da Alliance Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A. (vide Nota 1), e tendo em vista que o Plano de Opção de Compra de Ações e Incentivos atrelados a Ações (“Plano”) e/ou “Programas” outorgado pela Alliance Shopping Centers S.A. (“Alliance”) conferia ao Conselho de Administração poderes para realização de ajustes cabíveis aos respectivos programas de opção de compra de ações e incentivos atrelados a ações para proteger o interesse dos beneficiários, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Alliance a concessão a cada beneficiário dos programas a possibilidade de subscrição da totalidade das ações ordinárias que eram objeto das opções de compra outorgadas. A integralização pelo respectivo beneficiário seguiu os mesmos prazos originalmente previstos nos programas e nos respectivos contratos de adesão para cada exercíco das opções de compra outorgadas, exceto pela parcela de 10% do preço de emissão de cada ação ordinária, a qual foi integralizada por cada beneficiário a vista. Foram emitidas 2.496.421 ações ordinárias da Alliance Shopping Centers S.A., que após a combinação de negócios com a Sonae Sierra Brasil S.A. foram convertidas em 1.966.662 ações da Companhia, nominativas e sem valor nominal integralmente destinadas à subscrição e integralização pelos beneficiários do plano de ações restritas da Companhia, totalizando um aumento de capital de R\$40.586 dos quais R\$4.059 foram integralizados no ato da emissão. Os valores a serem integralizados das ações restritas devem corresponder aos preços de exercício (que correspondem ao valor entre R\$15,00 a R\$18,55 de acordo com o cada contrato) e serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação do IPCA e subtraído o valor dos dividendos distribuídos pela Companhia entre a data prevista em cada contrato de adesão e a data da integralização. As ações concedidas aos beneficiários do programa somente estarão livres para movimentação a partir de dois ou três anos (conforme contrato de adesão) da data de sua outorga e à razão de 33,33% a cada ano. Os lotes anuais poderão ser integralizados total ou parcialmente até o prazo extintivo de 12 meses, contados a partir do término do Prazo de Carência do respectivo Lote Anual. Após o término deste prazo extintivo, o beneficiário perderá o direito à integralização das ações sujeitas ao respectivo Lote Anual ou à parcela de ações não exercida do Lote Anual pelo beneficiário, sem direito a qualquer tipo de indenização. Conforme determina o pronunciamento técnico CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em Ações, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do período findo em 31 de dezembro de 2020, foi no montante de R\$13.841 (31 de dezembro de 2019: R\$14.714). Os prêmios correspondentes às flexibilidade das ações restritas foram calculadas com base no valor justo na data da outorga do instrumento, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação pelo Modelo Binomial e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão, conforme indicado abaixo:

	<b>Conselho de Administração</b>	
	<b>Renato Feitosa Rique</b> - Presidente	<b>Peter Ballon</b> - Conselheiro
	<b>Volker Kraft</b> - Conselheiro	<b>Luiz Alves Paes de Barros</b> - Conselheiro Independente
	<b>Rafael Sales Guimarães</b> - Diretor Presidente	<b>Carlos Alberto Correa</b> - Diretor Financeiro
	<b>Paula Guimarães Fonseca</b> - Diretora Jurídica	<b>José Manuel Baeta Tomás</b> - Diretor de Integração
	<b>Diretoria</b>	<b>Daniella de Souza Guanabara Santos</b> - Diretora de Relações com Investidores
	<b>Rafael Sales Guimarães</b> - Diretor Presidente	<b>Mauro Sérgio Junqueira de Araújo</b> - Diretor de Investimento
	<b>Paula Guimarães Fonseca</b> - Diretora Jurídica	<b>Leandro Rocha Franco Lopes</b> - Diretor Operacional
	<b>Mário João Alves de Oliveira</b> - Diretor de Desenvolvimento e M&A	
	<b>Contador</b>	
	<b>Alexandre Francisco da Silva</b> - CRC-1SP235670/O-0	
	<b>Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480</b>	

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020. Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020. Rio de Janeiro, 09 de março de 2021.

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras da controladora e consolidadas**

de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função da relevância dos saldos e natureza subjetiva dessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste das premissas e metodologias utilizadas pela Administração na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, vacância, inadimplência, taxa de desconto e taxa de crescimento na perpetuidade, entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos, e a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas; (b) validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores e cruzamento de informações com outras estimativas preparadas pela Administração para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e ágios, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU):** Conforme mencionado na Nota 2.23, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluídas nas receitas na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo. Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, algum em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1)/IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Às receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos; (b) recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel e cessão de direitos de uso, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; e (d) obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais para uma

**Notas explicativas às demonstrações financeiras da controladora e consolidadas - 31 de dezembro de 2020 e 2019** (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

<b>Programas</b>	<b>Grupo 1</b>	<b>Grupo 2</b>	<b>Grupo 3</b>	<b>Grupo 4</b>
Prazo de exercício	10/11/2022	09/04/2023	31/12/2022	09/04/2024
Quantidade de ações do programa (i)	1.346.431	208.863	111.289	300.079
Preço de exercício em R\$	15,00	17,50	15,14	18,55
Preço de mercado na data da outorga em R\$	17,79	17,80	15,77	19,47
Valor justo das flexibilidade em R\$	5,04	3,78	3,59	4,07
Utilização do preço da ação - %	29,93	31,58	32,28	32,02
Taxa de retorno livre de risco - %	4,74	4,60	4,69	4,20

(i) essas quantidades de ações correspondem às ações da Companhia, após aplicação de fator de conversão por ocasião da incorporação da Alliance Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A. Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontram-se demonstrados abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de integralização de ações para cada um dos seguintes grupos de ações:

	<b>Preço médio ponderado de integralização</b>
<b>Grupo de opções/ações</b>	<b>Quantidade (i)</b>
Em circulação no início do exercício	1.731.919
Integralizações do exercício	(55.868)
Em circulação no final do exercício	1.676.051
Exercíveis no final do exercício	838.041

(i) essas quantidades de ações correspondem às ações da Companhia, após aplicação de fator de conversão por ocasião da incorporação da Alliance Shopping Centers S.A. pela Sonae Sierra Brasil S.A. b) Programa híbrido de opções de ações: Em 23 de junho de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia um novo programa de remuneração de longo prazo para seus executivos e empregados, possibilitando para todos os beneficiários do programa a compra de ações de emissão da Companhia pelo valor de R\$ 26,47. O programa também prevê um *"matching"* de igual quantidade das ações compradas e um *"matching"* adicional de ações com base em alguns indicadores de performance, ambos os *matchings* sem qualquer custo para os beneficiários. As ações do *"matching"* possuem um período de *"lock-up"* de três anos, atrelados à permanência dos beneficiários na Companhia e sua performance. No dia 8 de julho de 2020 a Companhia outorgou direito de compra aos beneficiários 218.656 ações recebendo no ato o montante de R\$ 5.788. Adicionalmente concedeu outros 218.656 ações por conta do *matching* previsto no programa sem qualquer custo ao beneficiário. As 437.312 ações concedidas aos beneficiários saíram de ações em tesouraria por um custo médio de 27,95, totalizando R\$12.222. O valor justo dessas ações é de R\$7.111 (R\$16,26 por ação). As ações de performance que compõe o programa estão compostas da seguinte forma:

	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Valor justo total atribuído às ações</b>
Ação de performance baseado em condições de mercado	109.328	840
Ação de performance baseado em condições de não mercado	109.328	3.225
Total	218.656	4.065

Nenhuma ação relacionada com a performance foi concedida até o momento, o que deverá ocorrer ao término do período três anos, quando da apuração das metas estabelecidas no programa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi reconhecido R\$2.894 (já considerados os encargos) com a apropriação de despesa com pessoal vinculada ao referido programa, a qual está apresentada na rubrica “Despesas com vendas, administrativas e gerais”.

**28. Seguros:** A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficientes pela Administração, os shoppings em operação da Companhia estão em shoppings de forma equivalente nos seguros de responsabilidade civil geral. Os valores de seguros da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da Companhia é de R\$132.014. • Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da Companhia para a completa reconstrução destes adicionado do Lucro Cessante. As franquias variam de acordo com os eventos seguros. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

**29. Eventos subsequentes:** • Em janeiro de 2021, a Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, comprou a Hannover Consultoria e Negócios Ltda., empresa que detém 2% de participação no Shopping da Bahia pelo montante de R\$28.683. • Em março de 2021, a Companhia firmou contrato para aquisição de participação adicional de 21,0% no Shopping Leblon no valor aproximado de R\$275,1 milhões. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 51,0% no Shopping Leblon. O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais, incluindo a aprovação pelo CADE. • Durante os meses de fevereiro e março de 2021 alguns shoppings da Companhia tiveram suas atividades interrompidas em função de decretos municipais relacionados com a pandemia da COVID-19. A Administração aguarda as orientações das autoridades sanitárias e governamentais para a retomada da operação desses empreendimentos. Desde março de 2020, a Companhia vem monitorando de perto a situação da pandemia e refletindo seus impactos em suas demonstrações financeiras quando aplicável. Com relação a esses eventos recentes, que não trazem efeitos em 2020, a administração está avaliando os possíveis impactos, se houverem, em sua posição patrimonial e/ou desempenho de suas operações.

	<b>Conselho de Administração</b>	
	<b>Renato Feitosa Rique</b> - Presidente	<b>Peter Ballon</b> - Conselheiro
	<b>Volker Kraft</b> - Conselheiro	<b>Luiz Alves Paes de Barros</b> - Conselheiro Independente
	<b>Rafael Sales Guimarães</b> - Diretor Presidente	<b>Carlos Alberto Correa</b> - Diretor Financeiro
	<b>Paula Guimarães Fonseca</b> - Diretora Jurídica	<b>José Manuel Baeta Tomás</b> - Diretor de Integração
	<b>Diretoria</b>	<b>Daniella de Souza Guanabara Santos</b> - Diretora de Relações com Investidores
	<b>Rafael Sales Guimarães</b> - Diretor Presidente	<b>Mauro Sérgio Junqueira de Araújo</b> - Diretor de Investimento
	<b>Paula Guimarães Fonseca</b> - Diretora Jurídica	<b>Leandro Rocha Franco Lopes</b> - Diretor Operacional
	<b>Mário João Alves de Oliveira</b> - Diretor de Desenvolvimento e M&A	
	<b>Contador</b>	
	<b>Alexandre Francisco da Silva</b> - CRC-1SP235670/O-0	
	<b>Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480</b>	

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020. Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020. Rio de Janeiro, 09 de março de 2021.

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras da controladora e consolidadas**

amostra selecionada. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas o relatório do auditor:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e pelos controles internos que ela determinar como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, é emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são

consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2021



**ERNST & YOUNG**  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

**Roberto Martorelli**  
Contador - CRC-1R106103/O-0