



**Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido  
Apurado Por Meio Dos Livros Contábeis  
Aliansce Shopping Centers S.A.**

31 de março de 2019



## Laudo de avaliação do patrimônio líquido apurado por meio dos livros contábeis

À Administração da  
Aliansce Shopping Centers S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

### Dados da firma de auditoria

Global Auditores Independentes, sociedade estabelecida na cidade do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 18.500 –sala 521, Recreio dos Bandeirantes – RJ, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 03.423.123/0003-95, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro, sob o nº. 000810/0 - F – RJ, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Jorge Luiz Calaza Rocha, contador, portador do RG nº 04724326-6 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 600.423.117-72 e no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do RJ sob o nº 062.580/O-1, residente e domiciliado a Av. Presidente José Alencar, 1455 – Bl. 06 – Ap. 1704 – Jacarepaguá – RJ – CEP:22775-033, nomeada pela administração da Aliansce Shopping Center, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil em 31 de março de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

### Objetivo da avaliação

O laudo de avaliação do patrimônio líquido apurado por meio de livros contábeis em 31 de março de 2019 da Aliansce tem por objetivo suportar a reestruturação societária na qual a Companhia será incorporada pela Sonae Sierra Brasil S.A.

### Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e preparação de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Companhia está descrito no Anexo 2.

### Alcance dos trabalhos e responsabilidade do auditor independente

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Companhia em 31 de março de 2019, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTA 20(R1), aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame de auditoria no balanço patrimonial. Assim, efetuamos o exame do referido balanço patrimonial da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que o patrimônio líquido contábil apurado para a elaboração de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração do balanço patrimonial da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

### Conclusão

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 2.582.731.853,56 (dois bilhões, quinhentos e oitenta dois milhões, setecentos e trinta um mil, oitocentos e cinquenta três reais e cinquenta seis centavos), conforme balanço patrimonial em 31 de março de 2019, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Aliance Shopping Centers S.A., avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Outros assuntos

Em atendimento aos requisitos da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que:

- (a) de acordo com as normas profissionais estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, não temos conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco de qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação aos serviços que foram por nós prestados e que estão acima descritos; e
- (b) não temos conhecimento de nenhuma ação do controlador ou dos administradores da companhia com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

Rio de Janeiro, 17 de maio de 2019.

**JORGE LUIZ CALAZA ROCHA**  
CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/0-1

**GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES**  
CRC - DF nº 000810/0 - F - RJ

ANEXO 01

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2019

ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S/A

ATIVO

	<u>R\$</u>
Ativo	
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	2.029.738,63
Aplicações financeiras de curto prazo	521.732.287,00
Contas a receber	19.442.173,90
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	8.293.583,05
Impostos a recuperar	19.075.277,71
Despesas antecipadas	6.048.789,69
Valores a receber	7.486.587,47
Outros	6.348.902,39
	<b>590.457.339,84</b>
Não circulante	
IRPJ e CSLL diferidos	10.263.193,94
Impostos a recuperar	22.184.309,00
Depósitos judiciais	396.503,05
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	6.528,22
Valores a receber	8.985.320,10
Instrumentos financeiros derivativos	6.800.973,75
Despesas antecipadas	15.720.077,89
	<b>64.356.905,95</b>
Investimentos	2.474.959.984,23
Propriedades para investimento	669.469.295,63
Imobilizado	24.426.130,76
Intangível	33.103.505,44
	<b>3.201.958.916,06</b>
<b>Total do ativo</b>	<b><u>3.856.773.161,85</u></b>



**ANEXO 01 (CONTINUAÇÃO)**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2019**  
**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S/A**

**PASSIVO**

	<u>R\$</u>
Passivo	
Circulante	
Fornecedores	3.602.262,87
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	20.314.155,50
Impostos e contribuições a recolher	2.739.196,84
Dividendos a pagar	27.065.975,00
Contas a pagar	1.709.437,86
Outras obrigações	18.892.173,39
	<b>74.323.201,46</b>
Não circulante	
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	1.156.322.058,06
Impostos e contribuições a recolher	360.259,18
Receitas diferidas	5.987.161,03
IRPJ e CSLL diferidos	0,00
Contas a pagar	18.366.959,47
Outras obrigações	15.969.982,30
Provisão para contingências	2.711.686,79
	<b>1.199.718.106,83</b>
Patrimônio líquido	
Capital social	2.013.853.576,74
Gastos com emissões de ações	-44.431.357,03
Reservas de capital	30.573.106,93
Ações em tesouraria	-1.034.295,53
Reservas de lucros	559.613.527,47
Ajustes de avaliação patrimonial	24.157.294,98
Total do patrimônio líquido	<b>2.582.731.853,56</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b><u>3.856.773.161,85</u></b>



## Anexo 2 – Resumo das principais práticas contábeis

### Aliansce Shopping Centers S.A.

As práticas contábeis resumidas abaixo foram aplicadas de maneira consistente pela Aliansce na preparação do laudo de avaliação do patrimônio líquido apurado por meio dos livros contábeis da Companhia em 31 de março de 2019:

#### 1. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos no laudo de avaliação contábil da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). O laudo de avaliação contábil está apresentado em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

#### 2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e Financiamentos, CCI/CRI's e debêntures", no passivo circulante. Os saldos desta rubrica estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

#### 3. Investimento

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos do ganho por compra vantajosa sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

#### 4. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e depreciada pelo prazo de vida útil entre 45 e 50 anos. A depreciação é calculada pelo método linear às seguintes taxas:

Edificações: 45 - 50anos

Instalações: 45 - 50anos

Outros: 5 - 10 anos

#### 4. Propriedade para investimento--Continuação

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso do proprietário construir uma propriedade para investimento, consideram-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de leasing operacional.

Os juros capitalizados na Controladora referem-se aos empréstimos tomados por suas controladas e repassados através da Companhia às controladas com empreendimentos em fase pré-operacional ou empreendimentos em processo de revitalização/expansão.

Os custos referentes à recompra de ponto são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme o prazo de locação do bem arrendado.

#### 5. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

##### Ativos financeiros

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros no reconhecimento inicial, são mensurados ao custo amortizado e subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC47.

## 6. Instrumentos financeiros--Continuação

### Ativos financeiros--Continuação

#### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

#### *Mensuração subsequente*

#### Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, e empréstimos mútuos e outras contas a receber.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras.





## 5. Instrumentos financeiros--Continuação

### *Desreconhecimento*

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

### *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros*

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

## 5. Instrumentos financeiros--Continuação

### *Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação*

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida.

### Passivos financeiros

#### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures.

## 5. Instrumentos financeiros--Continuação

### *Mensuração subsequente*

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

#### *i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

#### *ii) Empréstimos*

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos contraídos estão sujeitos a juros que são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.



## 5. Instrumentos financeiros--Continuação

### ii) Empréstimos--Continuação

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos, CRIs e debêntures contraídos, sujeitos a juros.

#### *Desreconhecimento*

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sobre o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

#### Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.