

ALIANSCA
SONAE



RELATÓRIO DE RESULTADOS

2T21

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

12 de agosto de 2021 - 5ª feira

11:00 (BRT) | 10:00 (US ET)

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

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

12 de agosto de 2021 - 5ª feira

12:00 (BRT) | 11:00 (US ET)

Tel. (EUA): +1 (412) 717-9627

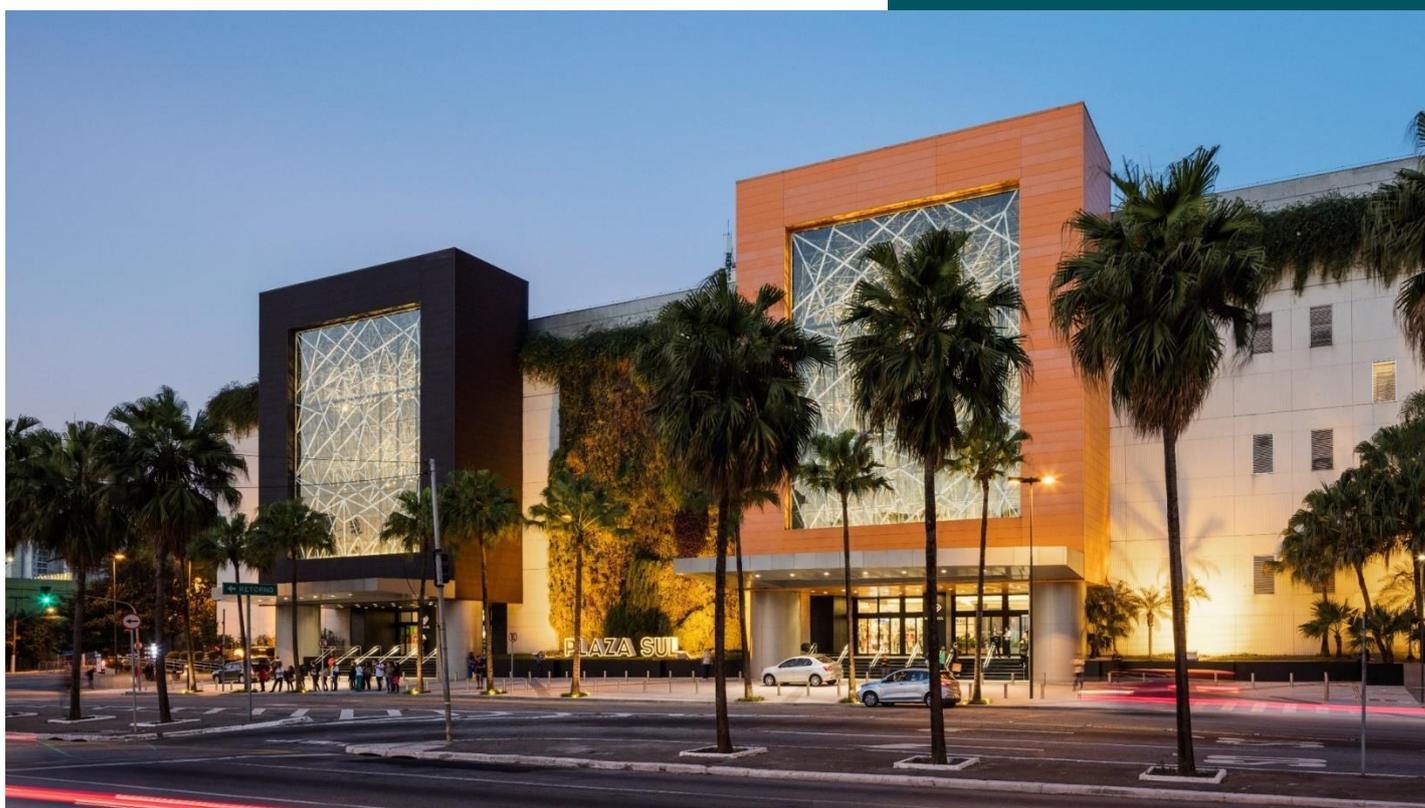
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br
ri.alianscesonae.com.br



2T21

OCUPAÇÃO ACIMA DE 95% E FORTE RECUPERAÇÃO EM VENDAS

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2021 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do segundo trimestre de 2021 (2T21). A Companhia, ao final do 2T21, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 810,3 mil m² de ABL própria e 1.144,3 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 296,0 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.440,3 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T21.

DESTAQUES DO 2T21

95,4% de taxa de ocupação ao final do trimestre. A alta demanda por espaços comerciais, forte recuperação em vendas e soluções omnichannel para os lojistas contribuíram para o aumento da taxa de ocupação em relação ao 1T21.

Patamar de vendas próximo ao nível pré-pandemia. As vendas totais do portfólio atingiram 92% para ambos os meses de maio e junho, comparados a 2019. Os destaques foram os shoppings da região Norte, com crescimentos de 13% e 15% nos últimos dois meses do 2T21 vs. 2T19, respectivamente.

Forte geração de caixa operacional. A Aliansce Sonae encerrou o 2T21 com caixa de R\$1,0 bilhão e Dívida Líquida / EBTIDA de 1,8x. No semestre, a Companhia alcançou geração operacional de caixa de R\$192 milhões, confirmando sua resiliência mesmo em períodos mais desafiadores.

Recuperação de EBITDA e AFFO. No 2T21, o EBITDA atingiu R\$126,6 milhões e o FFO alcançou R\$86,4 milhões, ambos com significativa recuperação nos meses de maio e junho, mesmo que impactados pelas restrições operacionais, no mês de abril.

Emissão de R\$415 milhões. Em agosto, a Companhia concluiu a emissão de R\$415 milhões em debêntures simples, com amortização bullet, vencimento em 7 anos e remuneração de IPCA + 4,6%. A debênture foi emitida como lastro para um CRI. Adicionalmente, a Companhia contratou um swap para CDI + 1,2%. A nova captação marca a continuidade da estratégia de gerenciamento de passivos.

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 sessão "Apêndices". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações das antigas Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se as empresas já estivessem combinadas à época.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre de 2021 já demonstra a recuperação do setor de varejo no Brasil. Os meses de maio e junho marcaram a aguardada retomada de performance de vendas, após novo agravamento da Covid-19, em abril. Com o avanço da vacinação no país, observamos melhora dos principais indicadores operacionais, nos últimos dois meses do trimestre. As localizações diferenciadas de nossos shoppings, aliadas à nossa oferta de soluções omnichannel, continuam atraindo alta demanda de lojistas por espaços em nosso portfólio. Essa recuperação já permite a retirada de descontos e aumento do faturamento de aluguel para os meses que seguem, como observamos em junho.

O portfólio Aliansce Sonae funcionou por 79% do horário regular, em média, no segundo trimestre do ano. Acompanhando o funcionamento dos shoppings, as vendas no 2T21 alcançaram 82,4% do patamar do mesmo período em 2019. Adicionalmente, os três shoppings que temos na região Norte, combinados, registraram crescimentos de 12,8% e 14,5% nos meses de maio e junho de 2021, comparados à 2019, respectivamente, corroborando o movimento de retomada. Nesse contexto, a receita líquida do 2T21 foi de R\$187 milhões atingindo 85% do patamar de 2T19.

Os custos operacionais de shoppings continuam caindo, reforçando os ganhos de eficiência e atingimento de sinergias planejadas na nossa fusão. Os custos operacionais foram reduzidos em quase 15,0% no 2T21 vs. 2T19. A PDD já apresentou redução expressiva em relação ao 1T21, apesar de ainda permanecer em patamar mais robusto. No 2T21, a PDD representou 11,5% da receita de locação, frente aos 18,5% reportado no primeiro trimestre do ano. É importante ressaltarmos que a inadimplência de junho de 2021 foi inferior à 1,0%. Diante desse cenário, o NOI do 2T21 foi de R\$142 milhões e o EBITDA foi de R\$127 milhões.

Encerramos o primeiro semestre de 2021 com posição de caixa de R\$1 bilhão e Dívida Líquida / EBTIDA de 1,8x, em função da forte geração operacional de caixa de R\$192 milhões, e confirmando a nossa resiliência, mesmo em períodos mais desafiadores. A alavancagem da Companhia já contempla o montante de aquisição de participação adicional no Shopping Leblon e pagamento de dividendos. Em continuidade à estratégia de gestão de passivos da Companhia, nós emitimos uma nova série de Debêntures, captando um total de R\$415 milhões, amortização *bullet* e com vencimento em 7 anos. Os títulos são lastro de uma emissão de CRI, negociados no mercado. As Debêntures foram emitidas com taxa IPCA + 4,6%, no entanto, contratamos um SWAP, resultando em uma taxa de CDI + 1,2%.

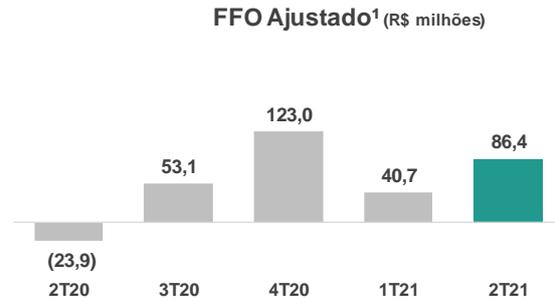
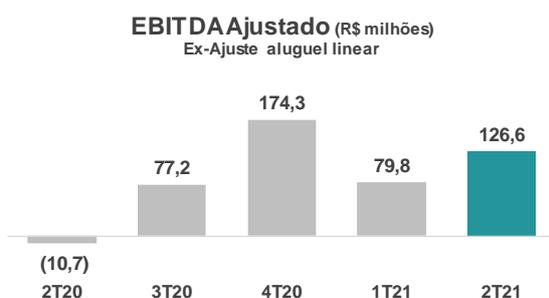
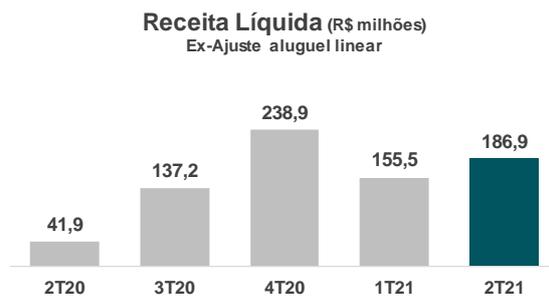
Na frente comercial, os destaques das lojas recém-inauguradas no 2T21 ressaltam uma tendência muito interessante, e que já ganhou força em mercados internacionais: a de lojas criadas no digital que buscam presença física em localidades estratégicas. No portfólio Aliansce Sonae, a força de nossos shoppings, líderes em seus mercados, atraiu nomes de destaque como a ByNV, no Shopping Leblon, e Mobly, no Parque D. Pedro. Por outro lado, varejistas com origem no ambiente físico e com desempenho de destaque no online, continuam demandando espaços, como o exemplo da Magazine Luiza, que inaugurou lojas no Boulevard Belém e no Grande Rio e assinou contrato no Uberlândia Shopping.

Time Aliansce Sonae

RESULTADO 2T21

PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Desempenho Financeiro				Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear		
Receita Líquida	207,715	161,933	28.3%	186,950	41,920	346.0%
NOI	163,677	131,717	24.3%	141,676	4,827	n/a
Margem %	82.6%	82.9%	-31 bps	80.4%	15.1%	n/a
EBITDA Ajustado	147,409	109,356	34.8%	126,643	(10,656)	n/a
Margem %	71.0%	67.5%	344 bps	67.7%	-25.4%	n/a
Lucro Líquido	56,705	35,731	58.7%	35,939	(91,159)	n/a
Margem %	27.3%	22.1%	523 bps	19.2%	-217.5%	n/a
FFO Ajustado (AFFO) ¹	86,439	(23,879)	n/a			
Margem %	46.2%	-57.0%	n/a			
AFFO por ação	0.33	(0.09)	n/a			
SAR (aluguel mesma área)	423.8%	n/a	n/a			
SSR (aluguel mesmas lojas)	433.7%	n/a	n/a			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% (R\$ mil) ²	2,814,229	557,988	404.4%			
Vendas totais @share (R\$ mil) ²	2,012,464	391,502	414.0%			
Vendas/m ² @share (R\$) ²	1,060	393	169.9%			
SAS (vendas mesma área)	187.3%	n/a	n/a			
SSS (vendas mesmas lojas)	189.2%	n/a	n/a			
Custo de Ocupação (% vendas)	11.6%	10.2%	142 bps			
Inadimplência Líquida (% receita)	7.8%	8.7%	-98 bps			
Taxa de Ocupação	95.4%	95.2%	19 bps			
ABL Total Final (m ²)	1,144,312	1,141,944	0.2%			
ABL Própria Final (m ²)	810,283	802,077	1.0%			



¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

² Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza

DESTAQUES FINANCEIROS

RECEITAS

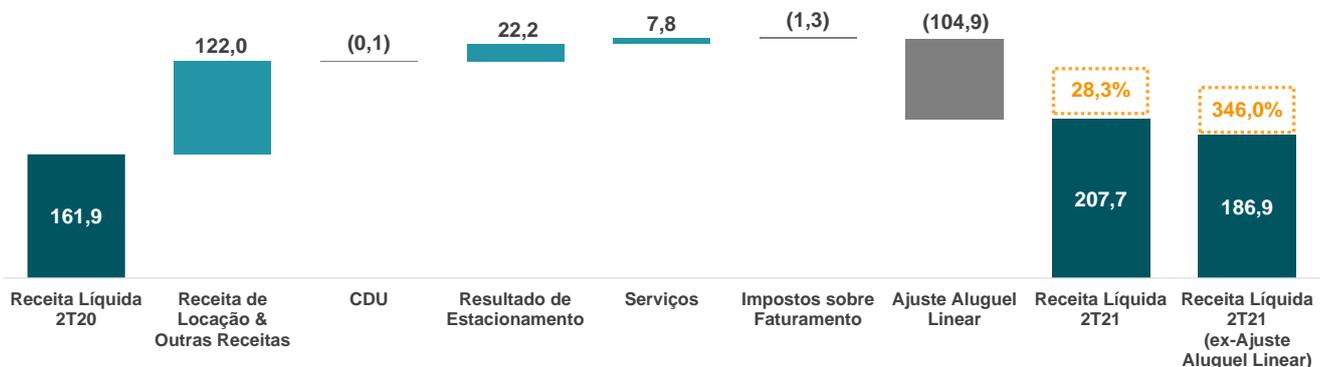
No 2T21, os shoppings da Aliansce Sonae funcionaram por 79% do horário regular, em média, e as atividades nos meses de maio e junho já indicaram tendência de intensa recuperação do desempenho. O mês de abril, entretanto, ainda foi impactado por manutenção de rígidas restrições operacionais em grande parte do portfólio. Com isso, a receita líquida, ex-ajuste aluguel linear, atingiu R\$187,0 milhões no trimestre, 3,5 vezes o montante do 2T20 e 84,6% do 2T19.

A receita de serviços totalizou R\$19,7 milhões no 2T21, representando um crescimento de 65,1% em relação ao 2T20, e explicada majoritariamente pela variação do NOI e dos custos condominiais.

O resultado de estacionamento foi de R\$22,3 milhões no 2T21. Esse resultado já apresenta consistente evolução, em função das flexibilizações ocorridas em maio e junho de 2021 na maior parte do portfólio. A comparação com o ano anterior foi distorcida pelo fechamento temporário dos shoppings no 2T20.

Receitas por Natureza	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita de locação	150.982	29.080	419,2%
CDU	2.323	2.389	-2,8%
Resultado de estacionamento	22.270	35	n/a
Outras receitas	627	522	20,2%
Serviços	19.687	11.924	65,1%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	22.001	126.890	-82,7%
Impostos sobre faturamento	(10.175)	(8.906)	14,2%
Receita Líquida	207.715	161.933	28,3%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	186.950	41.920	346,0%

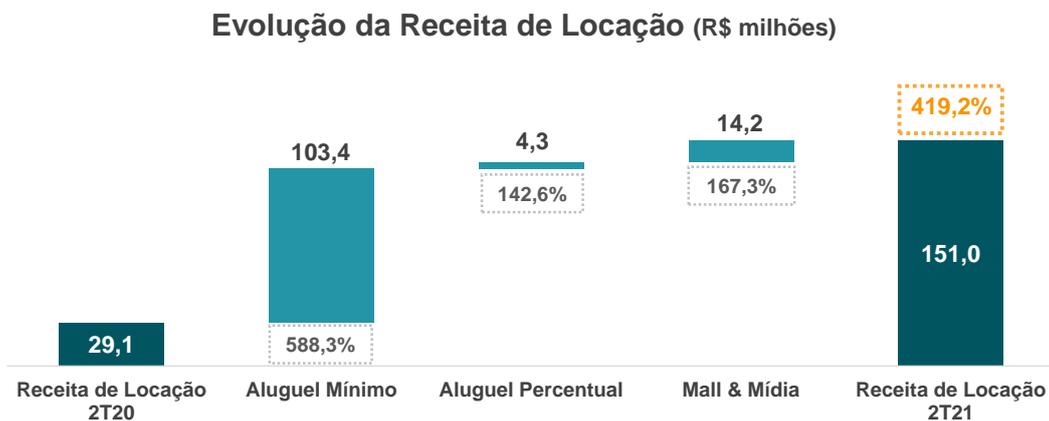
Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação foi de R\$151,0 milhões no 2T21, e representando 87,6% do total registrado no 2T19. As variações são devidas, principalmente, à retomada das vendas nos meses de maio e junho e consequente redução de descontos. A receita de aluguel mínimo totalizou R\$121,0 milhões no 2T21, atingindo 89,0% do faturamento do 2T19. A Aliansce Sonae reconhece a receita de aluguel considerando os descontos concedidos no período. A Companhia tem aumentado o faturamento de aluguel conforme a consistente recuperação de vendas, e considerando o equilíbrio do custo de ocupação dos lojistas. Com isso, a Aliansce Sonae mantém um constante ritmo de recuperação de receitas, aliado à uma alta taxa de ocupação recorrente durante todo o período da pandemia. Os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e aluguel mesmas áreas (SAR) da Aliansce Sonae, registraram crescimentos de 433,7% e 423,8% YoY, no 2T21, respectivamente.

Os descontos concedidos sobre os aluguéis mínimos ao longo de 2020 e 2021 representam modificações do fluxo dos contratos de locação e, de acordo com as regras contábeis (CPC 06 (R2) / IFRS16), os impactos dessas alterações devem ser refletidos na linearização dos aluguéis mínimos. Em função disso, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis de acordo com o prazo remanescente de cada contrato.



NOI

No 2T21, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$141,7 milhões, já após o efeito da PDD e ex-ajuste aluguel linear, refletindo os impactos sobre a recuperação de receitas e a manutenção da disciplina da Companhia em controlar custos.

Os custos operacionais somaram R\$17,1 milhões no 2T21, uma redução de 14,6% em comparação ao 2T19, corroborando a consistência da Companhia em manter os ganhos de eficiência em custos, como observado nos últimos trimestres. Esse é um resultado importante, que reflete também a concretização de sinergias decorrentes da fusão que criou a Aliansce Sonae. No 2T20, período mais intenso da crise em 2020, em que os shoppings estavam fechados, os custos operacionais foram impactados pelas reduções em encargos condominiais e fundo de promoção que são arcados pela Companhia.

Os custos totais no 2T21 foram afetados pelo efeito não caixa de provisão para devedores duvidosos (PDD) que somou R\$17,4 milhões, reforçando o nível de provisionamento para fazer frente ao risco de inadimplência futura de aluguel e condomínio. O patamar registrado já é inferior ao do 1T21, principalmente, devido à queda observada em inadimplência. No 2T21, a PDD representou 11,5% da receita de locação, uma redução expressiva frente aos 18,5% reportado no primeiro trimestre do ano.

NOI	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita de locação ¹	150.982	29.080	419,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	22.001	126.890	-82,7%
CDU	2.323	2.389	-2,8%
Outras receitas	627	522	20,2%
Resultado de estacionamento	22.270	35	n/a
Resultado Operacional	198.203	158.915	24,7%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(17.088)	(8.838)	93,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(17.438)	(18.359)	-5,0%
(=) NOI	163.677	131.717	24,3%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	141.676	4.827	n/a
Margem NOI (ex-ajuste aluguel linear)	80,4%	15,1%	n/a

¹Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 2T21, o EBITDA ajustado, ex-ajuste aluguel linear, foi de R\$126,6 milhões, com margem de 67,7%. As despesas gerais e administrativas apresentaram queda, quando comparadas aos dois últimos trimestres reportados. No 2T20, essas despesas foram reduzidas pela implementação de um plano de contingência de curto prazo, com redução de jornada de trabalho e remuneração, em função dos impactos da pandemia.

EBITDA	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
NOI	163.677	131.717	24,3%
(-) Impostos sobre faturamento	(10.175)	(8.906)	14,2%
(-) Receita líquida de serviços	8.035	5.735	40,1%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	8.409	(1.128)	n/a
(+) Despesas administrativas e gerais	(22.538)	(18.061)	24,8%
(=) EBITDA Ajustado	147.409	109.356	34,8%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	126.643	(10.656)	n/a
Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	67,7%	-25,4%	n/a

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$39,7 milhões no 2T21, um aumento de R\$13,5 milhões. A maior parte desse efeito pode ser explicada pela elevação dos índices de inflação, principalmente, o IPCA que apresentou variação negativa no 2T20.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$11,6 milhões no 2T21, um crescimento de 4,1% em relação ao 2T20, refletindo os efeitos da maior taxa básica de juros.

No 2T21, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram, majoritariamente, do ajuste contábil não-caixa, para reconhecimento do efeito das renegociações dos financiamentos ocorridas ao longo de 2019 e 2020, sem impactos em impostos correntes.

Resultado Financeiro	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receitas Financeiras	11.595	11.136	4,1%
Receita Financeira	12.432	11.651	6,7%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(838)	(515)	62,6%
Despesas Financeiras	(39.679)	(26.193)	51,5%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(35.082)	(23.120)	51,7%
Custo de Estruturação	(1.902)	(1.880)	1,2%
Outras Despesas Financeiras	(2.696)	(1.193)	125,9%
SWAP (Valor Justo)	(1.006)	48	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(29.091)	(15.009)	93,8%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(710)	-	n/a
Resultado Financeiro	(29.801)	(15.009)	98,5%

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 2T21, o AFFO atingiu R\$86,4 milhões, indicando uma forte retomada na geração de caixa operacional, após os impactos dos fechamentos parciais dos shoppings, no início do ano de 2021.

Funds from Operations - FFO	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
EBITDA Ajustado	147.409	109.356	34,8%
(+) Receitas financeiras	11.595	11.136	4,1%
(-) Despesas financeiras	(39.679)	(26.193)	51,5%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(12.119)	1.835	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ²	(20.766)	(120.013)	n/a
(=) FFO Ajustado¹	86.439	(23.879)	n/a
Margem AFFO %	46,2%	-57,0%	n/a

¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

² Líquido de impostos

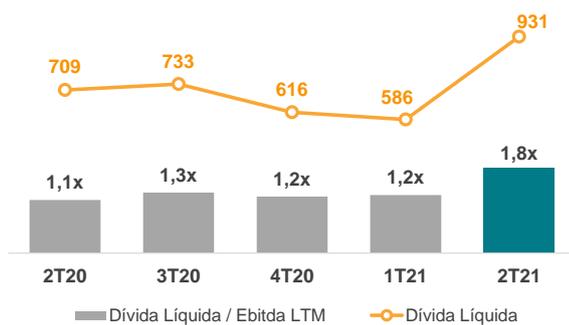
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 6,6% no 2T21, em comparação a 6,1% no 2T20. O aumento é amplamente relacionado à elevação dos índices de inflação.

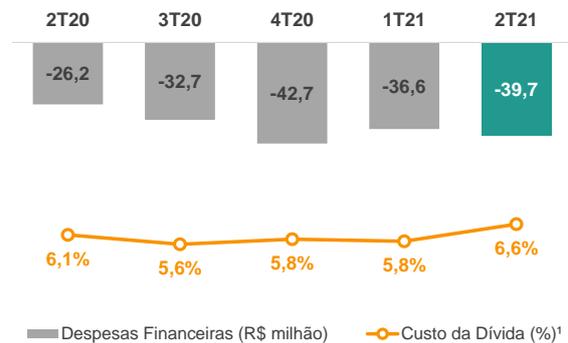
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	48.395	263.988	312.382
CCI/CRI	27.105	138.625	165.730
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures ¹	368.075	1.093.189	1.461.264
Dívida Total	443.685	1.495.801	1.939.487
Caixa e aplicações financeiras	(1.008.560)	-	(1.008.560)
Disponibilidade Total	(1.008.560)	-	(1.008.560)
Dívida Líquida	(564.875)	1.495.801	930.926

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

Dívida Líquida & Alavancagem



Despesas Financeiras vs. Custo da Dívida



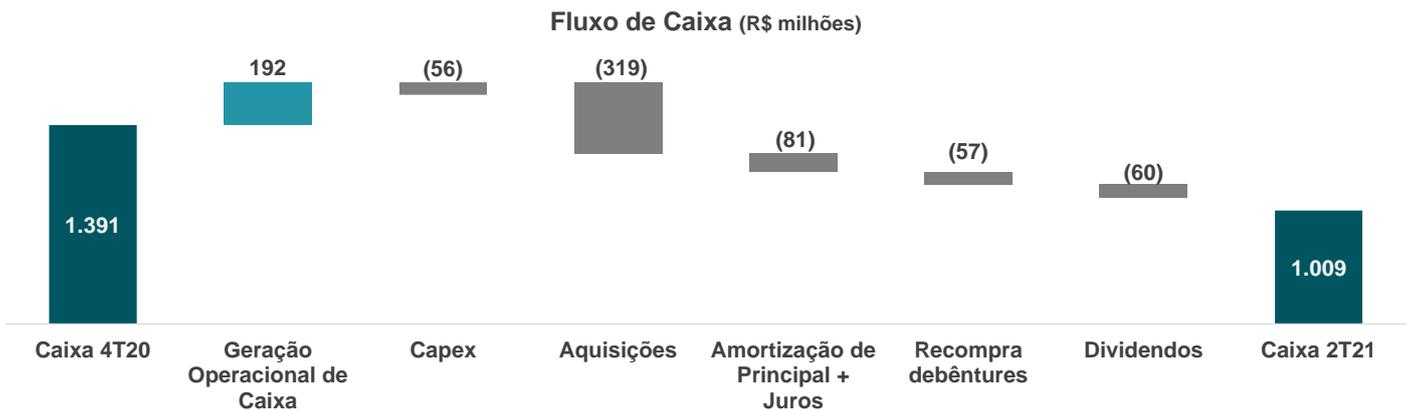
¹ O custo médio da dívida foi calculado ponderando os últimos doze meses para todos os indexadores. O histórico apresentado neste relatório foi atualizado para refletir esse critério.

CAPEX

No segundo trimestre de 2021, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$326,0 milhões, investidos em (i) aquisição de participação adicional de 21% no Shopping Leblon, no montante de R\$275 milhões; (ii) aquisição de terreno, no montante de R\$13,9 milhões (iii) manutenção e revitalização de seus shoppings; (iv) expansão – referente, em maior parte, à elaboração dos projetos executivos; (v) projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

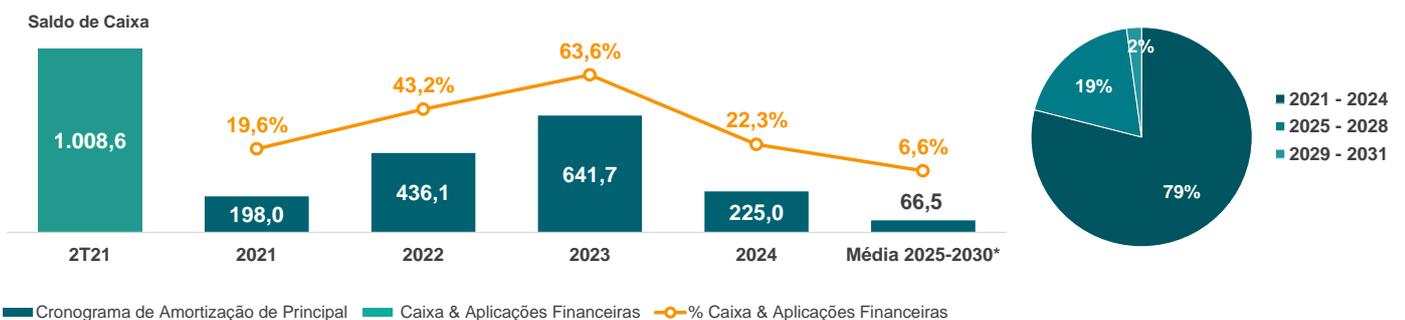
FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$192 milhões no primeiro semestre de 2021, montante mais que suficiente para arcar com as amortizações de principal e pagamento de juros, e o capex do período. O consumo líquido de caixa de R\$382 milhões pode ser explicado, em grande parte, por iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo como: (i) a aquisição de participação adicional no Shopping Leblon, de acordo com o pilar estratégico de aumentar participação em shoppings líderes em seus mercados de atuação; (ii) a compra de um terreno, somando ao potencial construtivo da Companhia; (iii) a recompra de debêntures, em continuidade ao processo de gerenciamento de passivos, e (iv) o pagamento de dividendos.



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

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

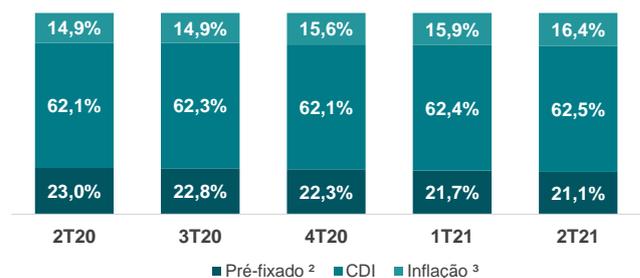


*Referente ao pagamento médio anual

Perfil de Indexadores (%) ¹

A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 62,5% em junho de 2021.

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 Apêndice deste relatório.



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

DESEMPENHO OPERACIONAL

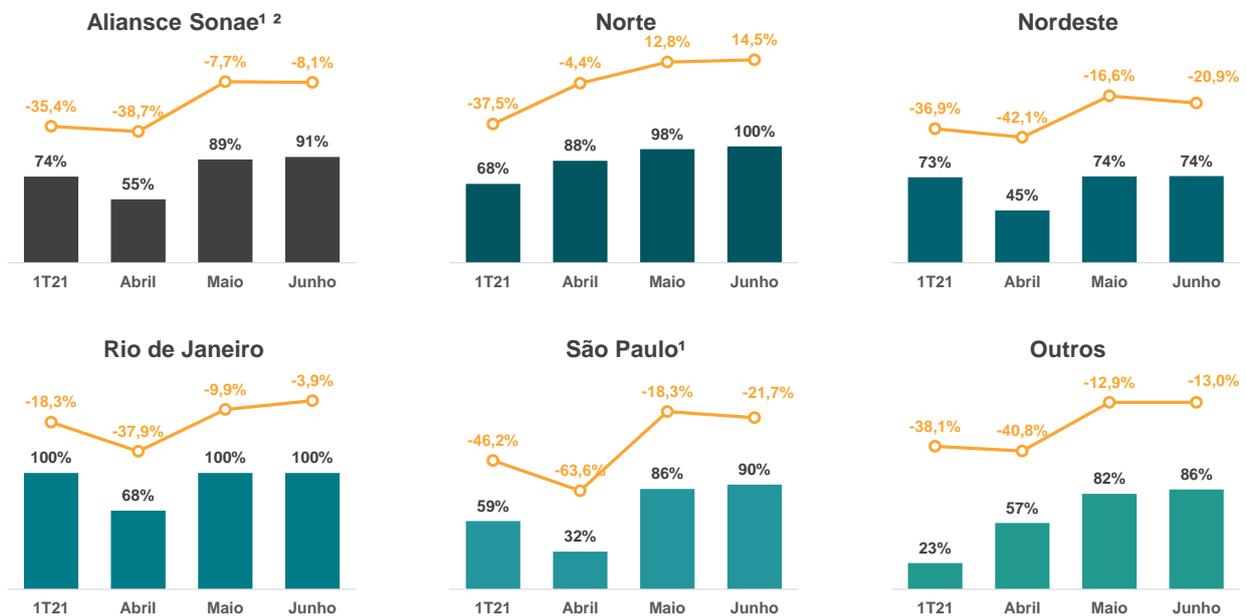
DESEMPENHO DE VENDAS

No segundo trimestre de 2021, os shoppings funcionaram por 79% do horário regular, em média, com rígidas restrições tanto sobre o fluxo de visitantes, quanto ao funcionamento das operações de alimentação e entretenimento. Os shoppings do estado de São Paulo e da cidade de Belo Horizonte ainda foram os mais afetados. Nos meses de maio e junho, as vendas totais do portfólio atingiram 92,3% e 91,9% dos volumes registrados nos mesmos meses de 2019, respectivamente. No 2T21, entretanto, esse indicador alcançou o patamar de 82,4% do 2T19, impactado pelo desempenho de abril.

Os shoppings da região Norte permanecem como destaques positivos, apresentando desempenho sólido na retomada das vendas em períodos pós-flexibilização. Esses registraram crescimentos de 12,8% e 14,5% em maio e junho de 2021, respectivamente, frente aos mesmos períodos de 2019, e de 8,0% no 2T21 versus 2T19.

A performance dos shoppings do Nordeste foi impactada por severas restrições sobre as confraternizações sociais durante todo o período do São João, no Shopping da Bahia, e o funcionamento que excluía finais de semana e feriados, no Parque Shopping Maceió.

Os gráficos a seguir ilustram a performance de vendas totais comparadas ao percentual de horas de funcionamento em relação ao período regular. A comparação com o ano de 2019 é uma análise alternativa, através de uma base não afetada pelos impactos da pandemia.



■ % Horas de funcionamento (vs. 2019)
 ○ Δ% Vendas totais 100% (vs. 2019)

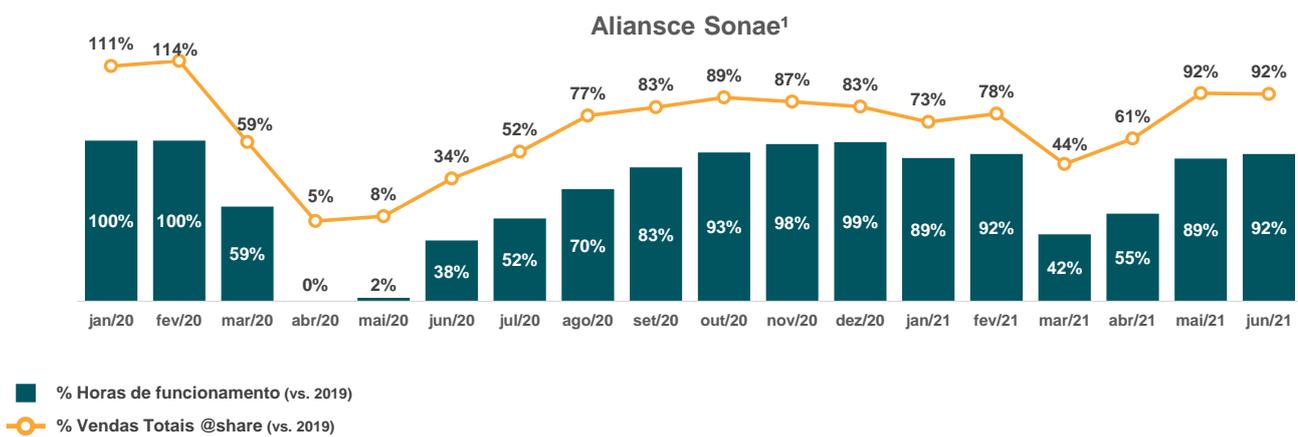
¹ A análise exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza
² @share

ESTUDO DE CASO

Pouco mais de um ano após os primeiros reflexos da pandemia de Covid-19 nas operações dos shopping centers e, passadas duas ondas de agravamento da crise sanitária com rígidas limitações de funcionamento, é possível identificar padrões que indicam a recuperação das vendas.

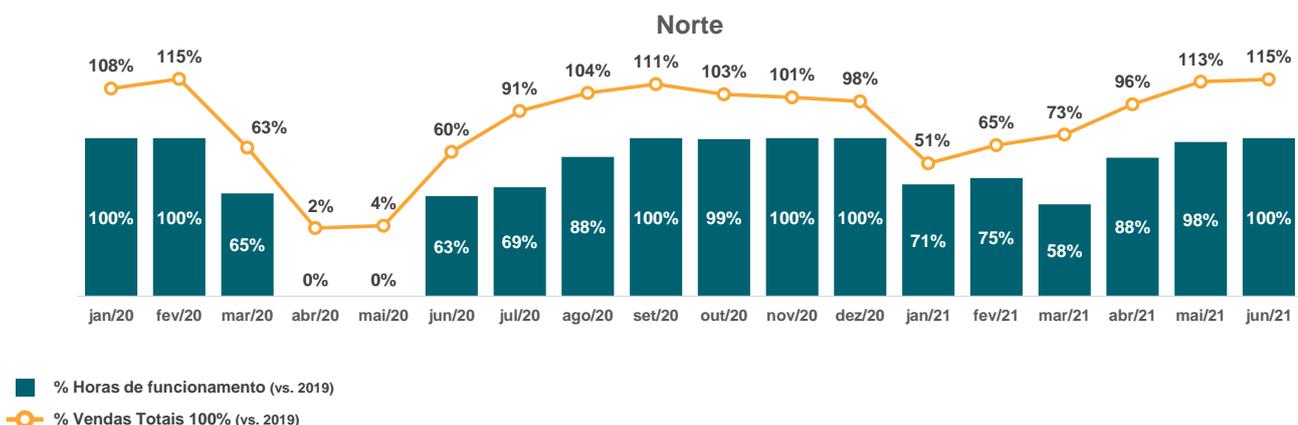
O gráfico a seguir demonstra as vendas totais no portfólio, como razão do mesmo mês do ano de 2019, e a média do tempo de funcionamento comparada ao horário regular de operação dos shoppings. É possível identificar correlação entre as duas métricas, o que aponta para uma perspectiva positiva, dado o avanço da vacinação em todo o território nacional e a flexibilização das restrições. A dispersão geográfica do portfólio da Companhia foi um diferencial para que, na média do portfólio, a retomada das vendas esteja em um passo acelerado.

O desempenho dos meses de maio e junho de 2021 já foi igual, ou superior ao observado nos meses posteriores ao primeiro processo de reabertura. Esse efeito se deve, em grande parte, à performance dos shoppings localizados na região Norte e no estado do Rio de Janeiro que foram menos impactadas pelas restrições operacionais e funcionaram por mais tempo do que a média do portfólio no 2T21, e que serão abordados em seguida.

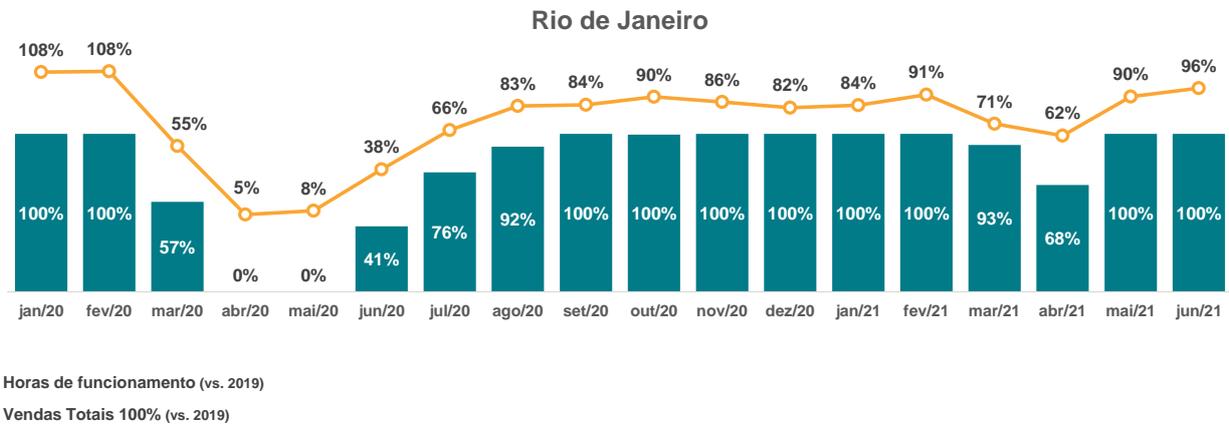


¹A análise exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e o Shopping West Plaza

Os shoppings localizados na região Norte, foram o grande destaque da Companhia em termos de retomada pós-reabertura, atingindo crescimento em vendas por, praticamente, todos os meses em que os shoppings funcionaram por mais de 88% do horário regular. Os meses de maio e junho de 2021 registraram forte crescimento, de dois dígitos, em relação ao mesmo período de 2019. Essa performance já é superior aos dois primeiros meses de 2020, que não haviam sido impactados pela pandemia.



Os shoppings localizados no estado do Rio de Janeiro, que apresentaram forte retomada em vendas pós-flexibilizações operacionais, em 2020, demonstraram recuperação ainda mais acelerada, em junho de 2021, atingindo o maior patamar em relação ao mesmo período de 2019, desde o início da pandemia.



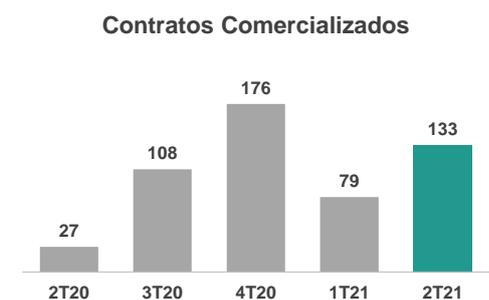
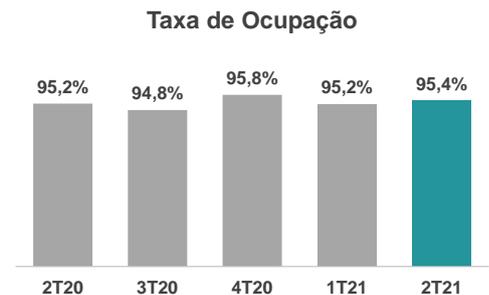
TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 95,4% no 2T21, 20 bps superior à taxa do 1T21.

No 2T21, um total de 133 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 47,7 mil m² de ABL. O volume de negociações demonstra que a demanda por espaços nos shoppings do portfólio continua em um ritmo crescente.

Dentre as operações cujos contratos de locação foram assinados recentemente estão: Magazine Luiza, no Uberlândia Shopping; Sephora, no Shopping Leblon; e, Tok & Stok, no Boulevard Shopping Belém.

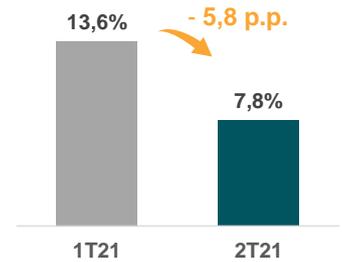
Os destaques das lojas recém-inauguradas indicam uma tendência que já ganhou força em mercados internacionais, a de lojas criadas no digital que buscam presença física em localidades estratégicas. No portfólio Aliansce Sonae, a força dos shoppings, líderes em seus mercados, atraiu nomes de destaque como a ByNV, no Shopping Leblon, e Mobly, no Parque D. Pedro Shopping. Por outro lado, varejistas com origem no ambiente físico e com desempenho de destaque no online, continuam demandando espaços nos shoppings da Companhia, como o exemplo da Magazine Luiza, que inaugurou suas lojas no Boulevard Shopping Belém e no Shopping Grande Rio.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do portfólio atingiu 7,8% no 2T21, 90 bps menor que o 2T20. O indicador apresentou expressiva redução de 5,8 p.p. em comparação ao 1T21, em função da melhora operacional nos meses de maio e junho, e consequente recuperação de títulos em atraso.

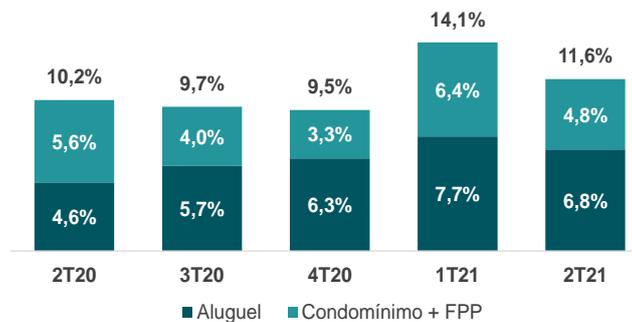
Inadimplência Líquida



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ do portfólio atingiu 11,6% no 2T21, em maior parte explicado pelo impacto em vendas, decorrente das restrições de funcionamento nos shoppings em abril. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 4,8%, enquanto as despesas de aluguel representaram 6,8% do custo total de ocupação. O esforço da Companhia em reduzir os custos operacionais continua a beneficiar os lojistas, uma vez que a variação dos custos condominiais deve permanecer próxima à zero em 2021 vs. 2019, apesar da inflação no período.

Quebra do Custo de Ocupação
(% of Vendas)



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

GENTE E PERFORMANCE

Um dos pilares estratégicos da Aliansce Sonae é “Ter as pessoas certas nos lugares certos”, sendo um dos seus valores “Gente em primeiro lugar”. Através da área de Gente e Performance, a Aliansce Sonae conduz uma série de iniciativas em prol do seu time.

A Companhia atua para criar experiências de aprendizagem em temas essenciais da gestão e da jornada dos colaboradores. Programas como o DNA da Liderança, workshops que reforçam temas estratégicos como Inovação e Criatividade e uma Plataforma de Ensino a Distância com cursos fundamentais para a capacitação dos colaboradores são alguns exemplos.

A Aliansce Sonae compreende ainda a sua responsabilidade social e tem como propósito promover, contínua e consistentemente, iniciativas que acelerem a transformação do ambiente de trabalho através da diversidade e inclusão. Embasada por uma política, a Companhia se propõe a definir e disseminar diretrizes que assegurem uma cultura de diversidade e inclusão, visando a equidade, e que todos sejam acolhidos, com respeito à integridade humana e aos aspectos individuais.

No 2T21, a Aliansce Sonae lançou seu primeiro Programa Trainee ALSO. O projeto visa oferecer oportunidades para jovens profissionais, com até dois anos de formados, a ingressarem suas carreiras no segmento de shopping centers. A Companhia busca atrair, desenvolver e reter talentos, proporcionando sustentabilidade ao negócio, à medida em que forma profissionais com o DNA Aliansce Sonae.



SUSTENTABILIDADE

O compromisso Aliansce Sonae com a Sustentabilidade inclui o apoio a diversos projetos e causas ambientais e sociais para desenvolvimento local. Ao longo do primeiro semestre de 2021, foram realizadas mais de 170 campanhas de conscientização; 130 projetos de doações e arrecadações; e mais de 40 ações de cultura, educação e esporte. Todas as iniciativas dos shoppings do portfólio foram responsáveis por beneficiar mais de 420 mil pessoas. Desse total, 280 mil pessoas foram beneficiadas no contexto das ações sociais para a pandemia, incluindo a vacinação contra Covid-19 no espaço de estacionamento dos shoppings Aliansce Sonae. Seguem abaixo algumas das campanhas, realizadas ao longo do 2T21.

Inclusão e educação digital

O Parque Shopping Belém realiza o Projeto Parque Bengui de Informática, que atende mais de 100 crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social de áreas periféricas da cidade de Belém. O curso promove a inclusão digital, profissionalização gratuita e preparação para o mercado de trabalho.

Escola Boulevard

A Escola Boulevard é um projeto desenvolvido pelo Boulevard Shopping Belém em parceria com o Instituto Iris e o PAV – Projeto Aluno Vencedor. O projeto oferece aos colaboradores do empreendimento a oportunidade de concluir o Ensino Fundamental e Médio, através de aulas gratuitas e estrutura educacional oferecidas pelo shopping. O objetivo da Escola é capacitar seus colaboradores e fomentar a educação como forma de criar caminhos.

Preservação ambiental

O Passeio das Águas Shopping possui em seu território uma reserva ambiental, preservada por uma equipe especializada que mantém todos os cuidados de proteção. O shopping promoveu uma ação para colaboradores e crianças da região, com o plantio de novas mudas, garantindo a continuidade de espécies importantes para a biodiversidade local.

Levante e Lute & Tênis para Todos

Dentre uma série de iniciativas da Aliansce Sonae ligadas ao esporte, o Shopping Parangaba desenvolveu o projeto Levante e Lute e o Shopping Leblon é patrocinador do Tênis para Todos. O projeto Levante e Lute conta com a participação de estudantes de escolas públicas do bairro Parangaba, proporcionando o contato com as atividades esportivas e recreativas do Judô. Já o Tênis para Todos tem o intuito de apresentar e fomentar a importância da prática de Tênis ao alcance de todos. As aulas contam com profissionais qualificados e com a participação de crianças e adolescentes do entorno do shopping.

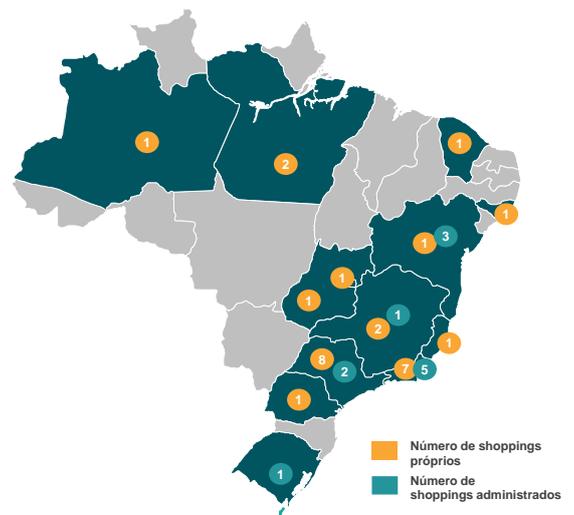


PORTFÓLIO ALIANSC SONAE

A Aliansce Sonae participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 2T21, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 810,3 mil m² de ABL própria e 1.144,3 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers administrados que possuíam 296,0 mil m² de ABL total no final do 2T21.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.440,3 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T21.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	90,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	92,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	99,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.066	20.299	95,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.828	9.457	95,5%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.772	34.772	97,4%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	98,2%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	97,3%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	98,4%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.917	64.704	96,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	34.130	17.406	98,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	98,3%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	84,1%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	92,1%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	96,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	98,0%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.908	50.203	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.813	21.406	96,7%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	26.547	13.539	97,5%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.714	28.712	93,7%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	93,9%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	98,7%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.726	53.726	95,9%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	57.000	22.361	94,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		70,8%	1.144.312	810.283	95,4%	

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



Blvd. Londrina Shopping



Blvd. Shopping Bauru



Blvd. Shopping Belém



Blvd. Shopping Belo Horizonte



Blvd. Shopping Brasília



Blvd. Shopping Campos



Blvd. Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque D. Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Santana Parque Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrópole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping



Via Parque Shopping

SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Blvd. Shopping Feira de Santana



Blvd. Shopping Vitória da Conquista



Montes Claros Shopping



Parque Shopping Bahia



Passeio Shopping



Pátio Alcântara



Recreio Shopping



Santa Cruz Shopping



São Gonçalo Shopping



Shopping Praça Nova Santa Maria



Shopping Praça Nova Araçatuba



Shopping West Plaza

GLOSSÁRIO

ABC (Área Bruta Comercial): Correspondente ao somatório de todas as áreas comerciais dos shopping centers, ou seja, a ABL somada às áreas de lojas vendidas.

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 Aliansce Sonae 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.

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, aplicável aos contratos com prazo superior a 60 meses.

CDU Líquido: Valor do CDU descontado do custo de comercialização.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

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 + planos de incentivo de longo prazo.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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 1000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 500 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

Lucro Líquido Ajustado: Lucro líquido dos controladores + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a variação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

SAS (Vendas Mesma Área): É a variação entre as vendas em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

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

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL total 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: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques. Considera 100% das vendas de cada shopping, independentemente da participação da Aliansce Sonae.

Vendas/m²: O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

APÊNDICE

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 Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se já estivessem combinadas desde o 4T18, 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.

Para a análise da reconciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as informações financeiras consolidadas, além de outras informações relevantes, veja comentários e quadros a seguir.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 30 Jun 2021	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Londrina Shopping	88,6%	88,6%	88,6%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	79,99%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Boulevard Shopping Campos	75,0%	75,0%	75,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	25,0%	Equivalência patrimonial	25,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Franca Shopping	76,90%	76,9%	76,90%
Manauara Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Parque D. Pedro Shopping	51,0%	89,5%	51,0%
Parque Shopping Belém	51,0%	75,0%	51,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Passeio das Águas Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Plaza Sul Shopping	90,0%	90,0%	90,0%
Santana Parque Shopping	36,7%	70,0%	36,7%
Shopping Campo Limpo	20,0%	Equivalência patrimonial	20,0%
Shopping da Bahia	71,04%	71,04%	71,04%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	51,0%	51,0%	51,0%
Shopping Metrôpole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	92,0%	92,0%
Uberlândia Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Via Parque Shopping	39,2%	Equivalência patrimonial	39,2%

ESTRUTURA DE CAPITAL | TABELA DE DÍVIDAS

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce Sonae 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 Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			6,78%	439.288	21,1%	
Bradesco	TR	7,15%	7,15%	136.868	6,6%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	6,45%	6,45%	91.801	4,4%	jun-27
Itaú	TR	6,45%	6,45%	74.855	3,6%	mai-30
Santander	TR	6,80%	6,80%	135.765	6,5%	jun-25
CDI			2,65%	1.303.516	62,5%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,00%	2,49%	247.177	11,9%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,00%	2,28%	302.158	14,5%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,00%	2,24%	180.030	8,6%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0,00%	2,26%	102.908	4,9%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	3,28%	100.177	4,8%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,25%	3,54%	40.915	2,0%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª série)	CDI	0,75%	3,03%	126.916	6,1%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª série)	CDI	0,80%	3,08%	91.400	4,4%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª série)	CDI	1,05%	3,33%	111.835	5,4%	jan-27
IPCA			13,85%	259.190	12,4%	
Debenture III	IPCA	4,00%	12,38%	101.409	4,9%	jan-24
Debenture (2ª emissão. 2ª série)	IPCA	6,24%	14,80%	157.781	7,6%	jul-24
IGP-DI			44,08%	82.473	4,0%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7,95%	44,08%	82.473	4,0%	mai-25
TOTAL			6,6%	2.084.468	100%	

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 2T21	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 2T21
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	323.541	-	323.541
CCI/ CRI	165.730	-	165.730
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures	1.450.105	-	1.450.105
Dívida total	1.939.487	-	1.939.487
Caixa e aplicações financeiras	(1.003.959)	(4.601)	(1.008.560)
Disponibilidade total	(1.003.959)	(4.601)	(1.008.560)
Dívida Líquida	935.528	(4.601)	930.926

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2021

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	227.414	181.311	25,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.009)	(8.960)	22,9%
Receita líquida	216.405	172.351	25,6%
Custo	(71.815)	(56.297)	27,6%
Custo de alugueis e serviços	(33.633)	(19.448)	72,9%
Depreciação e Amortização	(38.182)	(36.849)	3,6%
Lucro bruto	144.589	116.054	24,6%
Receitas (despesas) operacionais	(30.923)	(44.017)	-29,7%
Despesas administrativas e gerais	(42.614)	(36.817)	15,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.593)	(2.961)	55,1%
Resultado da equivalência patrimonial	20.197	2.046	887,4%
Despesa com depreciação e amortização	(5.764)	(4.038)	42,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.851	(2.247)	n/a
Resultado financeiro	(29.772)	(14.991)	98,6%
Lucro antes dos impostos	83.894	57.045	47,1%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(10.197)	1.788	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5.400)	(13.648)	-60,4%
Lucro líquido do período	68.297	45.185	51,1%
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	56.705	35.731	58,7%
Acionistas não controladores	11.593	9.454	22,6%
Lucro líquido do período	68.297	45.185	51,1%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T21	2T20	2T21/2T20 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	217.890	170.839	27,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.175)	(8.906)	14,2%
Receita líquida	207.715	161.933	28,3%
Custo	(84.405)	(71.947)	17,3%
Custo de alugueis e serviços	(46.178)	(33.387)	38,3%
Depreciação e Amortização	(38.227)	(38.560)	-0,9%
Lucro bruto	123.310	89.985	37,0%
Receitas (despesas) operacionais	(24.137)	(27.528)	-12,3%
Despesas administrativas e gerais	(22.538)	(18.061)	24,8%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.593)	(2.961)	55,1%
Despesa com depreciação e amortização	(5.867)	(4.039)	45,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	8.860	(2.467)	n/a
Resultado financeiro	(29.801)	(15.009)	98,5%
Lucro antes dos impostos	69.372	47.448	46,2%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(12.119)	1.835	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	(548)	(13.552)	-96,0%
Lucro líquido do período	56.705	35.731	58,7%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/06/2021	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20
ATIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	12.003	13.113	1.355	435	13.358	13.548
Aplicações financeiras de curto prazo	991.956	1.371.587	3.246	5.551	995.202	1.377.138
Contas a receber	385.311	327.525	(17.460)	(9.804)	367.851	317.721
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	14	14	(14)	(14)	-	-
Impostos a recuperar	52.771	56.120	(2.664)	(961)	50.106	55.160
Despesas antecipadas	2.490	2.529	(20)	5	2.470	2.534
Outros créditos	41.315	41.473	(471)	(828)	40.844	40.645
Total	1.485.860	1.812.361	(16.028)	(5.615)	1.469.832	1.806.746
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	-	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	1.524.425	1.850.926	(16.028)	(5.615)	1.508.397	1.845.311
Não Circulante						
Impostos a recuperar	9.717	10.835	323	611	10.040	11.446
IRPJ e CSLL diferidos	32.482	66.177	(3.178)	(15.564)	29.304	50.613
Depósitos judiciais	31.841	31.925	111	76	31.953	32.001
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.968	8.047	(0)	(0)	7.968	8.047
Instrumentos financeiros derivativos	8.958	10.543	(0)	0	8.958	10.543
Despesas antecipadas	5.670	6.888	(0)	(0)	5.670	6.888
Aplicações financeiras de longo prazo	4.118	-	-	-	4.118	-
Outros créditos	26.058	25.561	10.153	5.738	36.211	31.299
Investimentos	472.555	463.195	(472.555)	(463.195)	-	-
Propriedades para investimento	8.318.008	8.063.390	(631.851)	(650.935)	7.686.156	7.412.455
Imobilizado	27.120	26.541	502	236	27.622	26.777
Intangível	341.062	323.548	87.838	96.082	428.899	419.630
Total Ativo Não Circulante	9.285.558	9.036.649	(1.008.658)	(1.026.950)	8.276.900	8.009.699
Total do Ativo	10.809.983	10.887.575	(1.024.686)	(1.032.565)	9.785.297	9.855.010
PASSIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Fornecedores	21.552	30.300	(1.423)	(3.377)	20.128	26.923
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	443.575	240.620	0	0	443.575	240.621
Impostos e contribuições a recolher	34.665	36.247	(495)	(381)	34.170	35.866
Receitas diferidas	6.427	1.672	37	35	6.465	1.707
Dividendos a pagar	4.098	44.475	(4.097)	(4.299)	1	40.176
Obrigações por compra de ativos	110	107	(0)	(0)	110	107
Contas a Pagar Leasing	8.842	8.995	1.289	1.254	10.131	10.249
Outras obrigações	64.713	61.310	1.937	(230)	66.650	61.080
Total Passivo Circulante	583.982	423.726	(2.752)	(6.998)	581.230	416.728
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.495.802	1.766.314	(0)	1	1.495.802	1.766.315
Impostos e contribuições a recolher	5.908	5.987	0	(0)	5.908	5.987
Receitas diferidas	8.793	14.743	525	590	9.318	15.333
IRPJ e CSLL diferidos	937.621	984.257	22.122	13.111	959.743	997.368
Contas a pagar leasing	39.159	40.931	27.913	28.365	67.072	69.296
Outras obrigações	20.249	21.017	1.209	5.871	21.458	26.888
Provisão para contingências	15.003	13.518	(1.340)	(1.273)	13.663	12.246
Total Passivo Não Circulante	2.522.535	2.846.768	50.429	46.664	2.572.964	2.893.432
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.722	4.156.476	-	-	4.156.722	4.156.476
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	877.282	875.808	-	-	877.282	875.808
Reserva legal	8.454	8.454	-	-	8.454	8.454
Ações em tesouraria	(18.899)	(24.696)	-	-	(18.899)	(24.696)
Lucros acumulados	98.582	-	-	-	98.582	-
Reservas de lucros	100.616	120.463	-	-	100.616	120.463
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.072.363	1.072.232	(1.072.363)	(1.072.232)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.703.466	7.617.081	(1.072.363)	(1.072.232)	6.631.103	6.544.850
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	10.809.983	10.887.575	(1.024.686)	(1.032.565)	9.785.297	9.855.010

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	31/06/2021	31/06/2021	31/06/2021
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	118.694	(20.111)	98.583
<i>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</i>			
Aluguel linear	(59.510)	2.201	(57.309)
Depreciação e amortização	93.818	(5.208)	88.610
Ganho de equivalência patrimonial	(25.654)	25.654	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	40.587	(59)	40.528
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	(126)	(28)	(154)
Atualização monetária sobre provisão para contingências	51	-	51
Remuneração com base em opção de ações	8.085	-	8.085
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	54.304	593	54.897
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	(45)	45	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	1.586	-	1.586
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(13.473)	(4.907)	(18.380)
	218.317	(1.820)	216.497
	-	-	-
Redução (aumento) dos ativos	(34.218)	4.305	(29.913)
Contas a receber de clientes	(39.870)	7.644	(32.226)
Empréstimos aos condomínios	(1.160)	-	(1.160)
Outros	1.094	(3.845)	(2.751)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(172)	221	49
Impostos a recuperar	5.890	285	6.175
Aumento (redução) dos passivos	33.265	(1.964)	31.301
Fornecedores	(8.593)	1.799	(6.794)
Impostos e contribuições a recolher	35.613	(1)	35.612
Outras obrigações	7.190	(3.450)	3.740
Receitas diferidas	(945)	(312)	(1.257)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(23.025)	(503)	(23.528)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(14.924)	(376)	(15.300)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	179.415	(358)	179.057
Atividades de investimento			
Integralização de quotas do fundo imobiliário Parque D. Pedro I	4.790	(4.790)	-
Aquisição de ativo imobilizado	(3.498)	(145)	(3.643)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(363.002)	7.893	(355.109)
Venda de propriedade para investimento	-	(577)	(577)
Redução (aumento) de investimentos	4.658	-	4.658
Aumento de capital em Controladas/Colgadas	(5.161)	5.161	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	408.101	(2.930)	405.171
Aumento de ativo intangível	(26.910)	-	(26.910)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	20.737	(20.737)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	39.715	(16.125)	23.590
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	246	-	246
Dividendos pagos	(59.999)	-	(59.999)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(24.128)	-	(24.128)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(31.302)	-	(31.302)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(297)	-	(297)
Pagamento juros de debêntures	(21.206)	-	(21.206)
Pagamento principal de debêntures	(4.603)	-	(4.603)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II e não controladores	(16.986)	16.986	-
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(1.727)	(844)	(2.571)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(2.874)	1.260	(1.614)
Pagamento recompra de debêntures	(57.364)	-	(57.364)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(220.240)	17.402	(202.838)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(1.110)	919	(191)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	12.003	1.355	13.358
Saldo de caixa e equivalente no início do período	13.113	436	13.549
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(1.110)	919	(191)

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	434.530	(15.872)	418.659
Impostos e contribuições e outras deduções	(21.131)	1.444	(19.686)
Receita líquida	413.400	(14.428)	398.972
Custo de aluguéis e serviços	(143.404)	(29.939)	(173.343)
Lucro bruto	269.996	(44.366)	225.629
(Despesas)/Receitas operacionais	(83.005)	22.348	(60.656)
Despesas administrativas e gerais	(88.291)	41.725	(46.567)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(8.500)	-	(8.500)
Resultado da equivalência patrimonial	25.654	(25.654)	-
Despesa com depreciação	(11.275)	(204)	(11.479)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(591)	6.482	5.890
Resultado financeiro	(60.434)	(516)	(60.950)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	126.557	(22.534)	104.024
Imposto de renda e contribuição social	(7.864)	2.423	(5.442)
Lucro líquido do Período	118.693	(20.111)	98.582
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	98.582	(0)	98.582
Participações minoritárias	20.111	(20.111)	-
Lucro líquido do Período	118.693	(20.111)	98.582

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	118.693	(20.111)	98.582
(+) Depreciação / Amortização	93.818	(5.208)	88.610
(+) Resultado financeiro	60.434	516	60.950
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.864	(2.423)	5.442
EBITDA	280.809	(27.225)	253.583
Margem EBITDA %	67,9%		63,6%
(+) Despesas não recorrentes	907	(0)	907
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	8.500	-	8.500
EBITDA Ajustado	290.216	(27.225)	262.991
Margem EBITDA Ajustado %	70,2%		65,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	118.693	(20.111)	98.582
(+) Depreciação e amortização	93.818	(5.208)	88.610
(=) FFO *	212.511	(25.319)	187.192
Margem FFO %	60,0%		54,9%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	907	(0)	907
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(59.510)	4.745	(54.765)
(+) Plano de Opção de Ações	8.500	-	8.500
(+/-) Impostos não caixa	(13.473)	(4.906)	(18.379)
(+/-) Efeito SWAP	1.586	-	1.586
(+/-) Despesas financeiras eventuais	2.066	-	2.066
(=) FFO ajustado *	152.586	(25.480)	127.106
Margem AFFO %	43,1%		37,3%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de junho de 2020			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	424.894	(20.642)	404.253
Impostos e contribuições e outras deduções	(23.254)	1.297	(21.957)
Receita líquida	401.640	(19.344)	382.296
Custo de aluguéis e serviços	(129.778)	(17.283)	(147.062)
Lucro bruto	271.861	(36.627)	235.234
(Despesas)/Receitas operacionais	(37.660)	14.946	(22.714)
Despesas administrativas e gerais	(75.500)	27.636	(47.864)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(6.677)	-	(6.677)
Resultado da equivalência patrimonial	12.041	(12.041)	-
Despesa com depreciação	(7.956)	(3)	(7.958)
Outras (despesas)/receitas operacionais	40.431	(646)	39.785
Resultado financeiro	(36.045)	(416)	(36.461)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	198.157	(22.097)	176.059
Imposto de renda e contribuição social	(36.686)	268	(36.417)
Lucro líquido do Período	161.471	(21.829)	139.642
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	139.642	(0)	139.642
Acionistas não controladores	21.829	(21.829)	-
Lucro líquido do Período	161.471	(21.830)	139.642

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de junho de 2020			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	161.471	(21.829)	139.642
(+) Depreciação / Amortização	91.403	(5.267)	86.137
(+) Resultado financeiro	36.045	416	36.461
(+) Imposto de renda e contribuição social	36.686	(268)	36.417
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
EBITDA	325.605	(26.948)	298.657
Margem EBITDA %	81,1%		78,1%
(+) Despesas não recorrentes	(42.818)	55	(42.763)
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	6.677	-	6.677
EBITDA Ajustado	289.463	(26.893)	262.571
Margem EBITDA Ajustado %	72,1%		68,7%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de junho de 2020			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido no período	161.471	(21.829)	139.642
(+) Depreciação e amortização	91.403	(5.267)	86.137
(=) FFO	252.874	(27.096)	225.779
Margem FFO %	63,0%		59,1%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(42.818)	55	(42.763)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(159.309)	17.657	(141.652)
(+) Plano de Opção de Ações	6.677	-	6.677
(+)/(-) Impostos não caixa	22.974	(339)	22.635
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.079)	-	(1.079)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.478)	-	(4.478)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
(=) FFO ajustado	74.842	(9.723)	65.119
Margem FFO %	30,9%		27,9%

* Indicadores não-contábeis