ALIANSCE SONAE

RELATÓRIO DE RESULTADOS

1T21

CONTATOS RI

Daniella Guanabara
Diretora de RI

Diego Canuto
Gerente de RI

Marina Campos
Analista de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS
13 de maio 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
13 de maio 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

1T21

TODOS OS SHOPPINGS ABERTOS, COM OCUPAÇÃO ACIMA DE 95%

Rio de Janeiro, 12 de maio 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 primeiro trimestre de 2021 (1T21). A Companhia, ao final do 1T21, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 804,7 mil m² de ABL própria e 1.144,1 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 1.440,0 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 1T21.

DESTAQUES DO 1T21

95,2% de taxa de ocupação ao final do trimestre. Mantendo a postura de parceria e suporte aos lojistas, aliada à força comercial e ao sucesso da conexão de varejistas às plataformas digitais da Aliansce Sonae, a taxa ocupação dos shoppings permanece em níveis elevados, mesmo face à crise enfrentada no setor.

Forte geração de caixa. A Aliansce Sonae encerrou o 1T21 com caixa de R$1,4 bilhão e Dívida Líquida / EBTIDA de 1,2x. No trimestre, a Companhia alcançou geração operacional de caixa de R$110 milhões, suficiente para cobrir suas obrigações financeiras e investimentos, confirmando a resiliência de seus shoppings durante uma nova onda de desafios.

74% de horas operacionais regulares. Durante o 1T21, com o agravamento da pandemia no país e uma nova onda de restrições de funcionamento das operações, o portfólio funcionou em média por 74% do horário regular. Os shoppings do estado de São Paulo e da cidade de Belo Horizonte, foram os mais afetados e permaneceram fechados por praticamente todo o mês de março.

Desempenho de vendas. O movimento de recuperação das operações foi impactado pelas restrições de funcionamento dos shoppings durante o 1T21, de forma que as vendas totais alcançaram o patamar de 71,3% do montante registrado no 1T20.

EBITDA e AFFO. No 1T21, o EBITDA atingiu R$81,6 milhões e o FFO alcançou R$40,7 milhões, ambos impactados, principalmente, pelas restrições operacionais e aumento da PDD, porém, com efeitos minimizados pela eficiência da Companhia em controlar custos e despesas.

PEG Hub Parque D. Pedro. Em abril de 2021, no Parque D. Pedro Shopping, foi inaugurado o primeiro PEG Hub do portfólio. A estrutura do PEG integra o físico e digital, com um espaço dedicado a retirada, troca ou devolução de produtos adquiridos nos mais diversos canais.

Estudo de Caso: Manauara Shopping. O shopping vem comprovando sua resiliência operacional, em ritmo acelerado de recuperação pós cada processo de reabertura. Conforme o processo de vacinação evolui, a perspectiva é de que o restante do portfólio siga a mesma trajetória.

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 primeiro trimestre de 2021 foi marcado pelas consequências do agravamento da segunda onda de Covid-19 – colocando à prova, mais uma vez, a resiliência do setor de shoppings. Apesar das dificuldades enfrentadas no período, os nossos shoppings demonstraram ser destinos valiosos para os consumidores, tanto presencialmente, quanto online. A nossa equipe continua a entregar um excelente trabalho nas frentes de comercialização e evolução das plataformas online do grupo, permitindo que nós encerrássemos o trimestre com taxa de ocupação superior à 95% e posição de caixa de R$1,4 bilhão. Permanecemos orgulhosos pela forma como o time Aliansce Sonae vem respondendo à essa crise. Reforçamos que os mesmos rígidos protocolos de funcionamento vêm sendo cumpridos, em respeito à segurança e saúde de nossos consumidores, lojistas e parceiros.

O portfólio Aliansce Sonae funcionou em média por 74% das horas regulares, em função do fechamento temporário dos shoppings ao longo do primeiro trimestre. Diante desse cenário, a receita de locação foi impactada, principalmente em março de 2021, sobretudo pelos descontos para aos segmentos e lojistas mais afetados, em linha com o objetivo bem-sucedido de preservar a ocupação dos shoppings. Com isso, a receita líquida registrada no 1T21 foi de R$157,3 milhões. É importante destacar que os indicadores de SSR e SAR, apresentaram no primeiro trimestre, reduções de 14,4% e 14,7% yoy – impactos inferiores aos registrados nos três primeiros trimestres de 2020. Desconsiderando os descontos extraordinários em função da pandemia, a receita de locação do 1T21 teria permanecido estável comparada ao 1T20.

Corroborando novamente a disciplina da Aliansce Sonae em períodos de estresse, nós mantivemos os custos caixa estáveis em relação ao 1T20 e apresentamos queda de 11,8%, em relação ao 1T19. Adicionalmente, conseguimos uma redução em despesas administrativas e gerais de quase 20% yoy. O Ebitda e AFFO atingiram, R$81,6 milhões e R$40,7 milhões no 1T21, respectivamente. A eficácia no controle de custos e despesas contribuiu para minimizar os impactos sobre esses indicadores, mesmo afetados pelas restrições operacionais e aumento da PDD. Nesse trimestre, além da política regular da Companhia, nós realizamos uma provisão adicional de R$6 milhões, relativos aos recebimentos futuros de lojistas, para os quais foram concedidos descontos.

Em continuidade à nossa estratégia de Digital e Omnichannel, inauguramos em abril de 2021, o primeiro PEG Hub no Parque D. Pedro Shopping. A estrutura do projeto de inovação conecta as plataformas de venda e retirada de produtos, integrando os ambientes físico e digital do shopping e dos lojistas. Nesse ecossistema, o cliente tem um espaço exclusivo para retirada por drive-thru ou lockers de compras feitas online. O PEG Hub permite ainda logística reversa, com provadores para produtos adquiridos online, e viabilizando a troca ou devolução, no mesmo espaço. Os PEG Lockers, os armários para entrega e devolução de produtos, já estão instalados em 25 shoppings do nosso portfólio.

Sobre o potencial construtivo da Aliansce Sonae, continuamos a avançar em bom ritmo com as negociações e assinamos mais três projetos, dois no Parque Shopping Maceió e um no Uberlândia Shopping. Demos mais um passo no desenvolvimento sustentável das nossas propriedades com a criação de valor através do adensamento da área primaria, através de empreendimentos multiuso. Os empreendimentos de usos complementares entre si e focados no público alvo dos ativos também potencializam o vetor de crescimento urbanístico das cidades de uma forma integrada. Em Maceió, assinamos a promessa de compra e venda com a Construtora R. Pontes, especializada em apartamentos de alto-padrão, para o desenvolvimento de torres residenciais; e, assinamos a escritura de venda com o Hospital Unimed Maceió para construção de um hospital de alta complexidade com 140 leitos, e possibilidade de expansão futura.

Em relação ao nosso compromisso com a Sustentabilidade, algumas campanhas se destacaram no 1T21. O Caxias Shopping criou um espaço exclusivo, batizado de Eco House, com o objetivo de ampliar a visibilidade e coleta de material reciclável. Dentre outros projetos, tivemos uma mobilização para arrecadar doações de materiais escolares e doações financeiras para compra e recarga mensal de chips moveis de internet para alunos da rede pública. Reafirmamos também nosso compromisso de incentivo à cultura com o patrocínio ao projeto MAM Rio 3D. Para a celebração do dia internacional da mulher, nós lançamos a campanha #EmpoderaEla, promovendo como reflexão central o papel das mulheres na saúde e na ciência, em reconhecimento à relevância de atuação no combate à pandemia.

Esse trimestre, trazemos também um estudo de caso sobre o Manauara Shopping, um dos empreendimentos mais fortes do portfólio Aliansce Sonae. Desde junho de 2020, o shopping, que é líder no mercado local, vem registrando performance operacional de destaque – um verdadeiro exemplo de resiliência. Localizado em uma cidade que foi afetada de forma crítica, o Manauara apresentou recuperação acentuada após cada processo de reabertura, inclusive reportando crescimento de vendas por meses consecutivos. Conforme a vacinação da população brasileira siga em curso de evolução, a nossa perspectiva é de que o caso do Manauara se replique para o restante do portfólio.

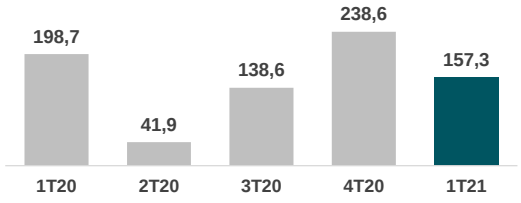
Time Aliansce Sonae

RESULTADO 1T21

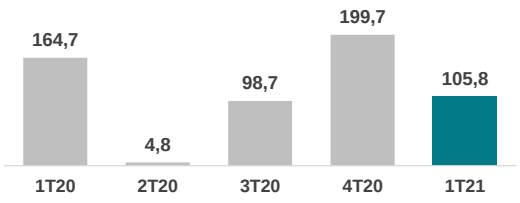
PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações financeiras gerenciais		*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*				
Desempenho Financeiro				**Desempenho Financeiro** Ex-Ajuste aluguel linear		
Receita Líquida	191.257	220.363	-13,2%	157.257	198.724	-20,9%
NOI [1]	141.568	186.336	-24,0%	105.763	164.697	-35,8%
Margem %	*78,8%*	*88,9%*	*-1.010 bps*	*73,5%*	*87,6%*	*-1.410 bps*
EBITDA Ajustado [1] [2]	115.582	153.214	-24,6%	81.582	131.575	-38,0%
Margem %	*60,4%*	*69,5%*	*-910 bps*	*51,9%*	*66,2%*	*-1.433 bps*
Lucro Líquido	41.877	103.911	-59,7%	7.878	82.272	-90,4%
Margem %	*21,9%*	47,2%	*-2.526 bps*	5,0%	41,4%	*n/a*
FFO Ajustado (AFFO) [2]	40.666	88.998	-54,3%			
Margem %	*25,9%*	*44,8%*	*-1.893 bps*			
AFFO por ação	0,15	0,33	-54,3%			
Aluguel/m²	99,92	100,01	-0,1%			
SAR *(aluguel mesma área)*	-14,7%	-11,3%	*-339 bps*			
SSR *(aluguel mesmas lojas)*	-14,4%	-11,0%	*-339 bps*			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% *(R$ mil)* [3]	2.154.185	3.020.048	-28,7%			
Vendas totais @share *(R$ mil)* [3]	1.451.001	2.116.909	-31,5%			
Vendas/m² @share *(R$)* [3]	783	1.005	-22,1%			
SAS *(vendas mesma área)*	-26,8%	-11,8%	*-1.501 bps*			
SSS *(vendas mesmas lojas)*	-27,0%	-12,3%	*-1.470 bps*			
Custo de Ocupação *(% vendas)*	14,1%	10,8%	*332 bps*			
Inadimplência Líquida *(% receita)*	13,6%	5,5%	*814 bps*			
Taxa de Ocupação	95,2%	95,7%	*-56 bps*			
ABL Total Final *(m²)*	1.144.064	1.141.935	0,2%			
ABL Própria Final *(m²)*	804.718	811.413	-0,8%			

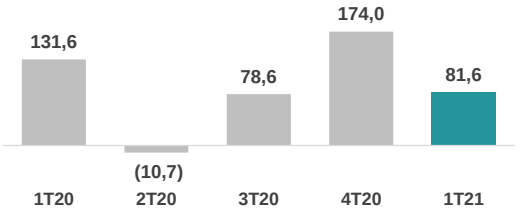
Receita Líquida
(R$ milhões)



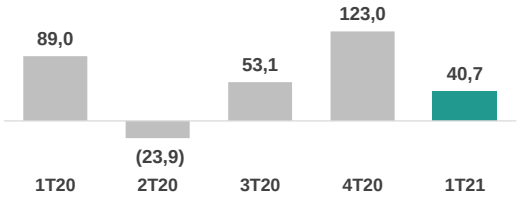
NOI
(R$ milhões)



EBITDA Ajustado
(R$ milhões)



FFO Ajustado [2]
(R$ milhões)



[1] Inclui aluguel linear
[2] Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa
[3] Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza

DESTAQUES FINANCEIROS

RECEITAS

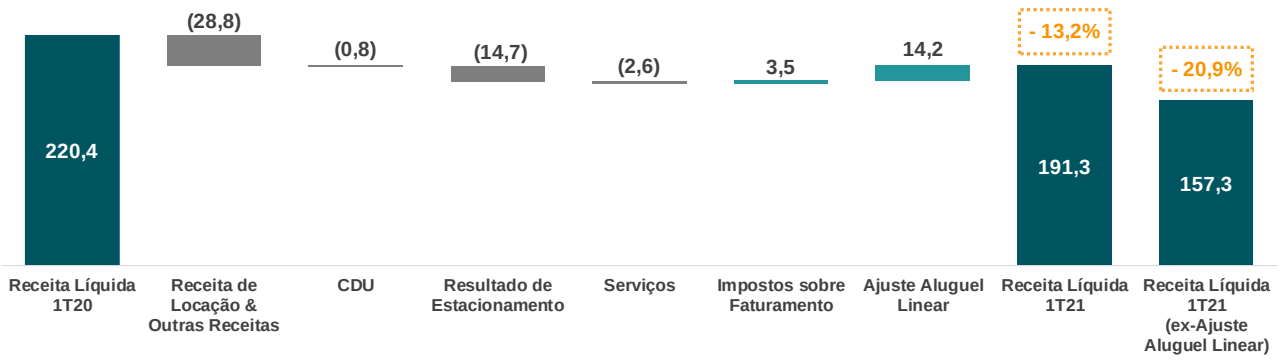
Durante o 1T21, o Brasil enfrentou um novo agravamento da crise de Covid-19 e, consequentemente, o portfólio Aliansce Sonae passou por uma nova onda de fechamentos e restrições operacionais. Com isso, os shoppings funcionaram, em média, por 74% do horário regular, impactando o movimento de retomada que foi observado nos dois últimos trimestres de 2020. A receita líquida, ex-ajuste aluguel linear, atingiu R$157,3 milhões no trimestre, um decréscimo de 20,9% em comparação ao 1T20.

A receita de serviços continua em uma curva ascendente desde o 2T20 e totalizou R$21,1 milhões no 1T21, uma redução de 10,8% em relação ao 1T20, explicada majoritariamente pela variação do NOI e dos custos condominiais.

O resultado de estacionamento foi de R$15,6 milhões no 1T21, uma queda de 48,5% yoy. A variação está relacionada às restrições de horário de funcionamento e consequente queda do fluxo de visitantes nos shoppings durante o primeiro trimestre.

Receitas por Natureza	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações financeiras gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Receita de locação	125.060	153.716	-18,6%
CDU	2.122	2.910	-27,1%
Resultado de estacionamento	15.611	30.295	-48,5%
Outras receitas	1.097	1.221	-10,1%
Serviços	21.072	23.633	-10,8%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	35.805	21.639	65,5%
Impostos sobre faturamento	(9.511)	(13.051)	-27,1%
Receita Líquida	**191.257**	**220.363**	**-13,2%**
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	**157.257**	**198.724**	**-20,9%**

Evolução da Receita Líquida (R$ milhões)



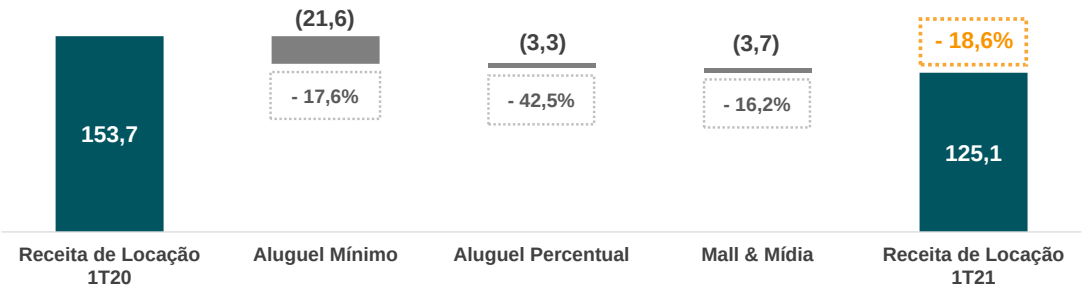
RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação foi de R$125,1 milhões no 1T21, uma redução de 18,6% yoy, devido aos descontos no período, principalmente, em março. A Companhia continuou com a política de concessão de descontos aos segmentos e lojistas mais afetados, com o objetivo bem-sucedido de preservar a ocupação. A receita de aluguel mínimo totalizou R$101,4 milhões no 1T21, atingindo 82,4% do faturamento do 1T20. Os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e aluguel mesmas áreas (SAR) da Aliansce Sonae, registraram reduções de 14,4% e 14,7% yoy, no 1T21, respectivamente. Esses indicadores foram menos impactados que nos três primeiros trimestres de 2020.

Desconsiderando os descontos extraordinários em função da pandemia, a receita de locação do 1T21 teria permanecido estável comparada ao 1T20.

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, considerando o ajuste de aluguel linear, a receita de locação foi de R$160,9 milhões no 1T21.

Evolução da Receita de Locação (R$ milhões)



NOI

No 1T21, o NOI da Aliansce Sonae foi de R$105,8 milhões, já após o efeito da PDD e ex-ajuste aluguel linear, refletindo os impactos comentados anteriormente sobre a receita e a manutenção da disciplina da Companhia em controlar custos.

Os custos totais no 1T21 foram impactados pelo efeito não caixa de provisão para devedores duvidosos (PDD) que somou R$23,1 milhões, reforçando o nível de provisionamento para fazer frente ao risco de inadimplência futura de aluguel e condomínio.

Os custos operacionais que impactam o indicador NOI somaram R$38,1 milhões no 1T21, devido ao aumento da PDD no período. A PDD foi sensibilizada, principalmente, pelos efeitos do novo agravamento da crise que, aliada a sazonalidade natural do primeiro trimestre, afetou a retomada observada nos dois últimos trimestres de 2020. Nesse trimestre, além da política regular da Companhia, foi realizada uma provisão adicional de R$6 milhões, relativos aos recebimentos futuros de lojistas, para os quais foram concedidos descontos.

NOI	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Receita de locação[1]	125.060	153.716	-18,6%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	35.805	21.639	65,5%
CDU	2.122	2.910	-27,1%
Outras receitas	1.097	1.090	0,6%
Resultado de estacionamento	15.611	30.295	-48,5%
Resultado Operacional	**179.696**	**209.650**	**-14,3%**
(-) Custos operacionais dos shoppings	(15.038)	(14.541)	3,4%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(23.090)	(8.772)	163,2%
(=) NOI	**141.568**	**186.336**	**-24,0%**
Margem NOI	***78,8%***	***88,9%***	***-1.010 bps***
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	**105.763**	**164.697**	**-35,8%**

[1]Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 1T21, o EBITDA ajustado, ex-ajuste aluguel linear, foi de R$81,6 milhões, principalmente, devido ao resultado operacional que foi afetado pela nova onda de fechamentos e restrições de funcionamento nos shoppings. Seguindo a linha de controle de custos e despesas, a Companhia apresentou uma redução em despesas administrativas e gerais de 19,4% yoy, compensando parcialmente os impactos sobre os resultados operacionais.

EBITDA	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
NOI	**141.568**	**186.336**	**-24,0%**
(-) Impostos sobre faturamento	(9.511)	(13.051)	-27,1%
(-) Receita líquida de serviços	9.166	11.450	-19,9%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(1.612)	(1.718)	-6,2%
(+) Despesas administrativas e gerais	(24.029)	(29.803)	-19,4%
(=) EBITDA Ajustado	**115.582**	**153.214**	**-24,6%**
Margem EBITDA ajustado	***60,4%***	***69,5%***	***-910 bps***
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	**81.582**	**131.575**	**-38,0%**

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R$36,6 milhões no 1T21, uma redução de R$3,2 milhões, equivalente a uma queda de 8,0% yoy. A maior parte desse efeito pode ser explicada pelas ações efetivas da Companhia em gestão de passivos e pela retração da taxa básica de juros. A elevação dos índices de inflação, no entanto, suavizou as quedas observadas durante o ano de 2020.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R$7,4 milhões no 1T21, refletindo os efeitos da menor taxa básica de juros.

No 1T21, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram, principalmente, 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	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Receitas Financeiras	**7.394**	**12.832**	**-42,4%**
Receita Financeira	8.131	14.342	-43,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(738)	(1.510)	-51,2%
Despesas Financeiras	**(36.608)**	**(39.792)**	**-8,0%**
Despesas com Juros & Variação Monetária	(31.420)	(35.147)	-10,6%
Custo de Estruturação	(1.898)	(1.763)	7,6%
Outras Despesas Financeiras	(3.288)	(2.881)	14,1%
SWAP (Valor Justo)	**(579)**	**1.031**	**n/a**
Resultado Financeiro Recorrente	**(29.793)**	**(25.929)**	**14,9%**
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(1.356)	4.478	n/a
Resultado Financeiro	**(31.149)**	**(21.452)**	**45,2%**

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 1T21, o AFFO, que exclui a linearização do aluguel, eventos não recorrentes e o efeito não caixa dos programas de stock options, atingiu R$40,7 milhões, impactado principalmente pelos efeitos econômicos das medidas para conter a nova onda de casos de Covid-19.

Funds from Operations - FFO	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
Informações Financeiras Gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
EBITDA Ajustado	**115.582**	**153.214**	**-24,6%**
(+) Receitas financeiras	7.394	12.832	-42,4%
(-) Despesas financeiras	(36.608)	(39.792)	-8,0%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(11.702)	(15.617)	-25,1%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06[1]	(34.000)	(21.639)	57,1%
(=) FFO Ajustado	**40.666**	**88.998**	**-54,3%**
Margem AFFO %	***25,9%***	***44,8%***	***-1.893 bps***

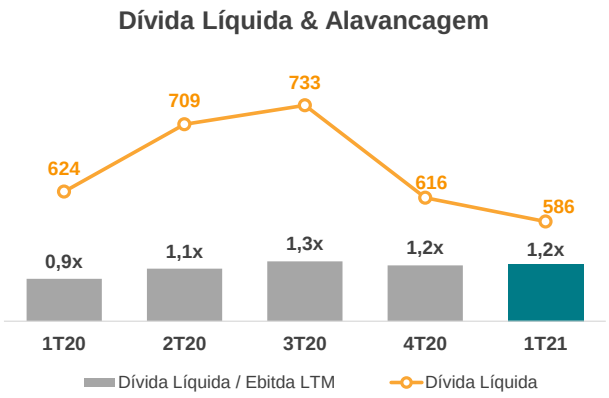
[1]Líquido de impostos

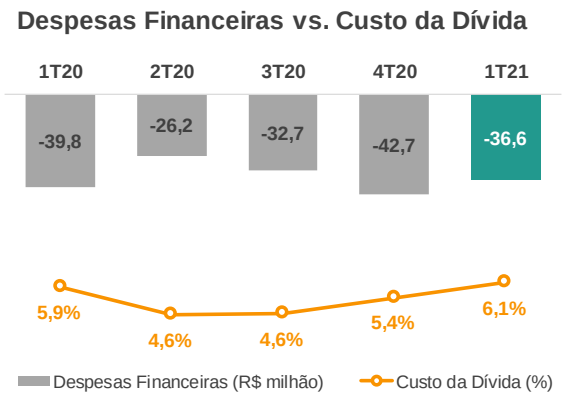
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 6,1% no 1T21, em comparação a 5,9% no 1T20. O aumento se deve, principalmente, à elevação dos índices de inflação.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
		(valores em milhares de reais)	
Bancos	44.724	269.367	314.091
CCI/CRI	24.694	140.758	165.452
Obrigação para compra de ativos	108	0	108
Debêntures[1]	176.490	1.336.665	1.513.154
Dívida Total	**246.016**	**1.746.790**	**1.992.806**
Caixa e aplicações financeiras	(1.406.726)	-	(1.406.726)
Disponibilidade Total	**(1.406.726)**	**-**	**(1.406.726)**
Dívida Líquida	**(1.160.710)**	**1.746.790**	**586.080**

[1] Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria





CAPEX

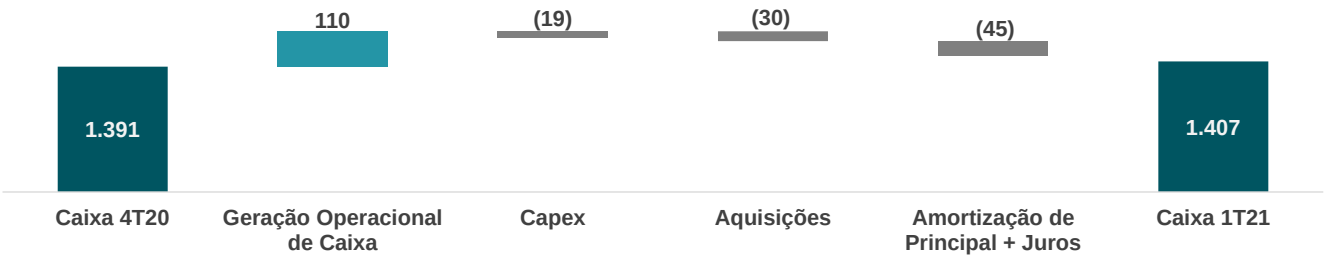
No primeiro trimestre de 2021, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R$49,4 milhões, investidos em (i) aquisição de participação adicional de 2,0% no Shopping da Bahia, no montante de R$28,7 milhões; (ii) manutenção e revitalização de seus shoppings; (iii) expansão – referente, principalmente, à elaboração dos projetos executivos para futuras expansões; (iv) no projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

Em 23 de abril de 2021, foram satisfeitas todas as condições precedentes da operação de aquisição de participação adicional de 21% no Shopping Leblon, tendo a operação sido concluída e liquidada financeiramente.

FLUXO DE CAIXA

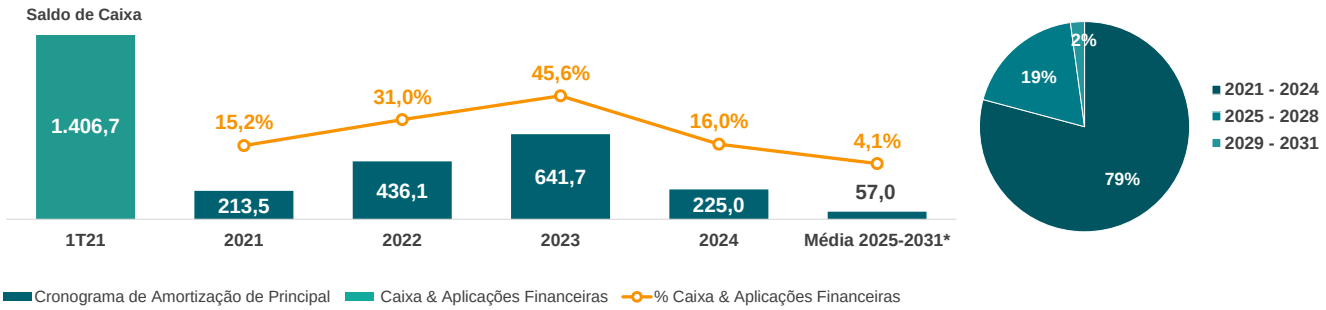
A Companhia apresentou geração de caixa no montante de R$16,2 milhões no 1T21, mantendo a consistência no gerenciamento de recursos observada durante todo o período de crise econômica. A geração de caixa operacional de R$110,1 milhões no trimestre, foi mais que suficiente para cobrir os pagamentos de amortizações de principal e juros e capex do período, mesmo com condições de negócio prejudicadas pelos efeitos da segunda onda de Covid-19.

Fluxo de Caixa (R$ milhões)



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

Cronograma de Amortização de Principal (R$ milhões)

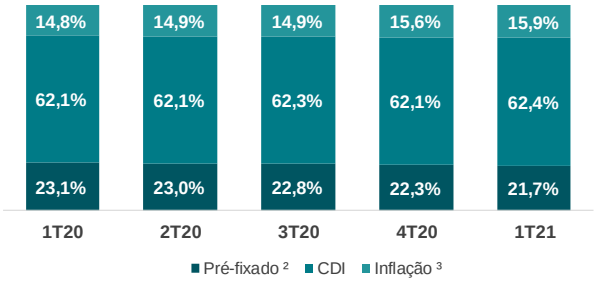


*Referente ao pagamento médio anual

A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 62,4% em março 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.

Perfil de Indexadores (%) [1]



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

DESEMPENHO OPERACIONAL

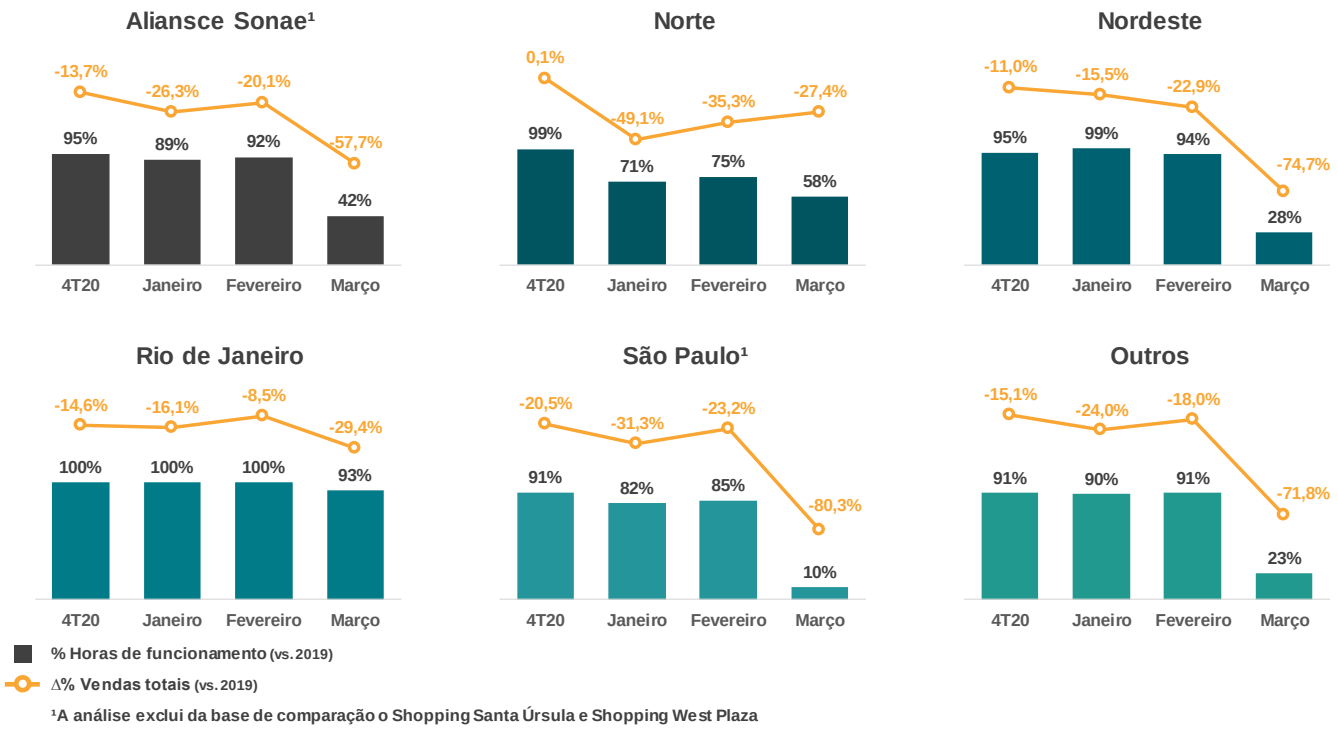
DESEMPENHO DE VENDAS

No 1T21, a escalada nos casos de contaminação por Covid-19 no país levou à uma nova onda de medidas restritivas que afetaram severamente as operações nos shoppings centers. O movimento de recuperação das operações foi impactado de forma que as vendas totais do 1T21 alcançaram o patamar de 71,3% do 1T20, e 64,9% do 1T19.

No primeiro trimestre, os shoppings funcionaram em média por 74% do horário regular, com restrições rígidas tanto quanto ao 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 foram os mais afetados e permaneceram fechados por praticamente todo o mês de março.

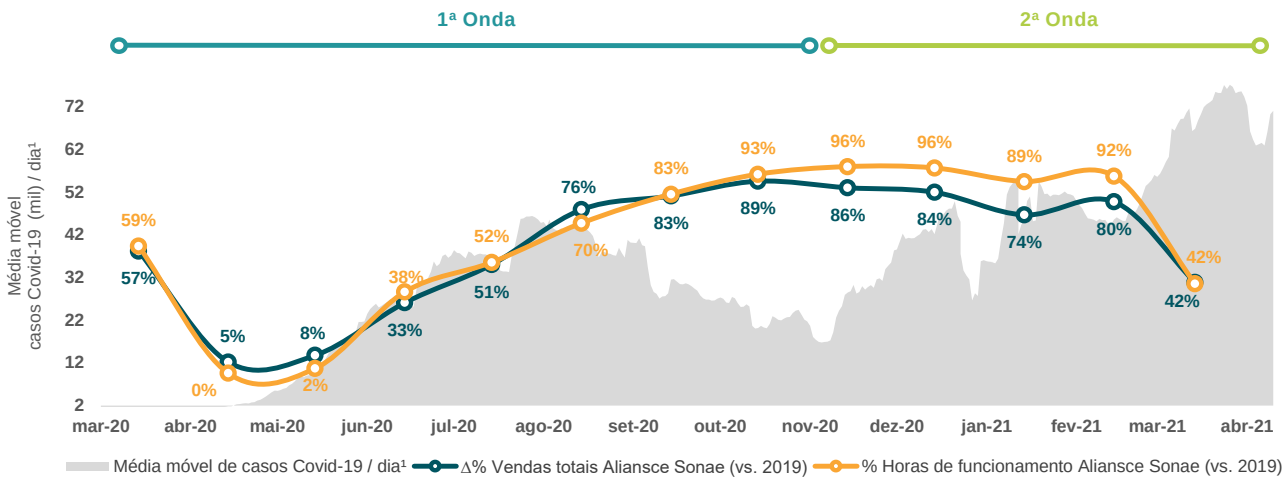
Os shoppings da região Norte continuam sendo destaques positivos apresentando desempenho sólido na retomada das vendas em períodos pós-flexibilização.

Os gráficos a seguir ilustram a performance em vendas 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.



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

A seguir, são cruzados os dados de vendas e horário de funcionamento dos shoppings da Aliansce Sonae, com a média móvel de casos de Covid-19, no Brasil. Conforme ilustrado no gráfico abaixo, após o arrefecimento de casos da “primeira onda”, verificou-se maior flexibilidade de funcionamento, propiciando uma retomada de vendas. No entanto, a aceleração da “segunda onda” e o novo pico de casos em março de 2021 causou novas restrições, impactando fortemente o fluxo de visitantes e, consequentemente, o desempenho operacional. Com o avanço da campanha de vacinação no país, todo o portfólio Aliansce Sonae encontra-se reaberto na data deste relatório, proporcionando perspectiva mais positiva para as vendas nos shoppings da Companhia.



ESTUDO DE CASO

MANAUARA SHOPPING

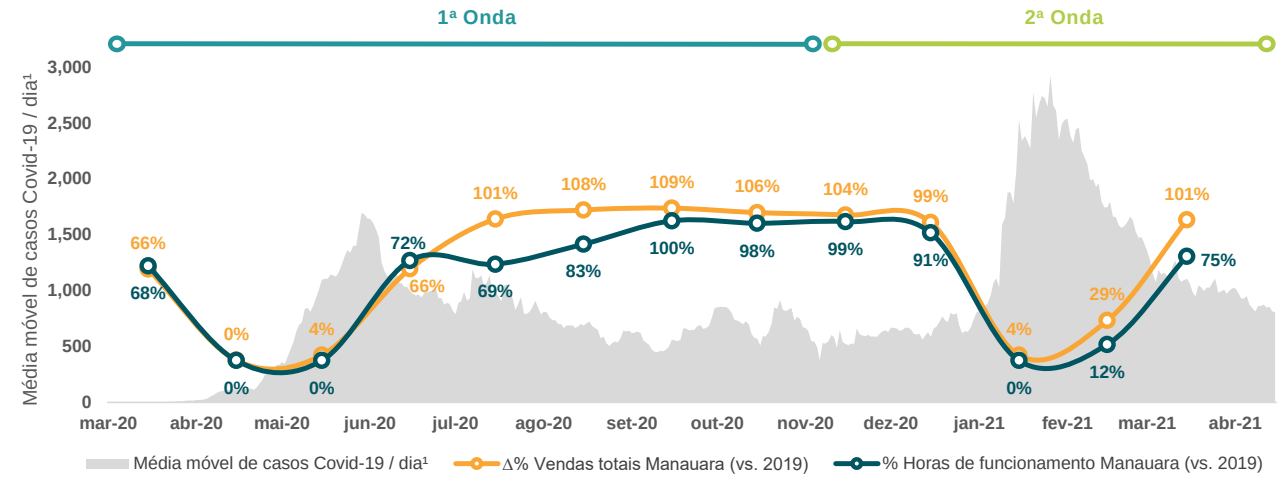
Após pouco mais de um ano desde a confirmação do primeiro caso de Covid-19 no estado do Amazonas, e da primeira interrupção das atividades não essenciais, é possível reunir uma base de dados rica sobre a dinâmica de retomada das operações do shopping da Aliansce Sonae localizado em Manaus, o Manauara Shopping. Os resultados obtidos com o estudo, demonstram a importância de um shopping líder na vida da população local.

Efeito Covid-19

O gráfico a seguir cruza a média móvel de casos de Covid-19 no estado do Amazonas, com o horário de funcionamento do Manauara Shopping e o desempenho das vendas ao longo do período em análise.

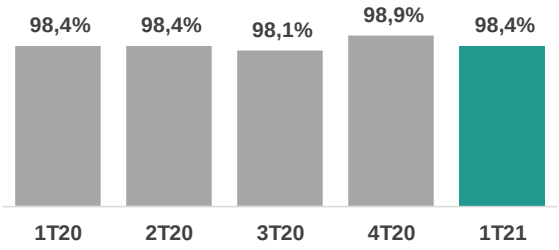
Durante as duas ondas em que os números da pandemia se agravaram, o shopping permaneceu fechado e só retomou às atividades, com aumento gradual do horário de funcionamento, conforme a situação sanitária entrou em patamares mais controlados, com tendência de baixa no número de casos.

Na medida em que o shopping pôde retornar ao seu horário regular de funcionamento, observou-se uma rápida recuperação das atividades, com crescimento de vendas em diversos meses, em relação ao mesmo período de 2019. Assim, gerando uma perspectiva positiva sobre a velocidade da retomada no período pós-pandemia para o restante do portfólio.



¹ Fonte: Ministério da Saúde

O Manauara Shopping vem comprovando mês após mês sua resiliência, ratificada pela taxa de ocupação que se mantém alta, mesmo durante os períodos de maior estresse.



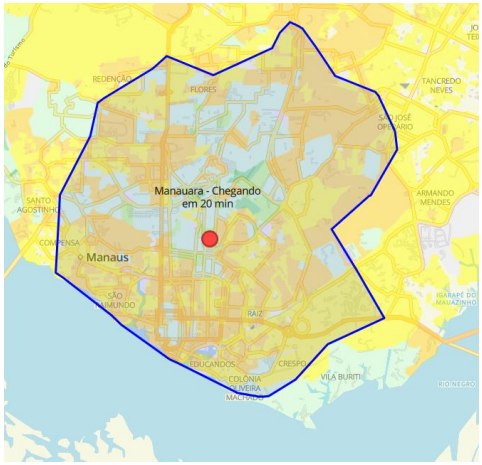
O caso do Manauara Shopping fortalece a tese de que shoppings líderes em seus mercados, se recuperarão em passo acelerado dos efeitos da pandemia, se tornando ainda mais fortes e influentes, na medida em que a vacinação acelere no país.

Sobre o Shopping

O Manauara Shopping, o principal shopping da capital amazonense, possui alcance de mais de 870 mil pessoas em sua área de influência, com renda familiar média de R$6,8 mil. Do total de consumidores, 82% se encontram nas faixas de renda A e B. Um destaque é sua alta produtividade com vendas/m² de lojas satélites que atingiram R$2.898/mês no ano de 2019.

Área de Influência

(distância de 20 min de carro)



Renda Média Mensal de Residências

- A++ (acima de R$ 33.027)
- A+ (de R$ 19.024 a R$ 33.027)
- B1 (de R$ 8.740 a R$ 19.024)
- B2 (de R$ 4.508 a R$ 8.740)
- C1 (de R$ 2.497 a R$ 4.508)
- C2 (de R$ 1.275 a R$ 2.497)
- D e E (até R$ 1.275)

Ficha Técnica

Habitantes: 887 mil

Renda média mensal da residência: R$6,8 mil

Demanda anual qualificada: R$2,7 bilhões

% Total dos consumidores: 82% faixa de renda A / B

NOI 2019²: R$ 73,3 milhões

Vendas/ m² (Lojas Satélites) 2019: R$ 2.898/mês

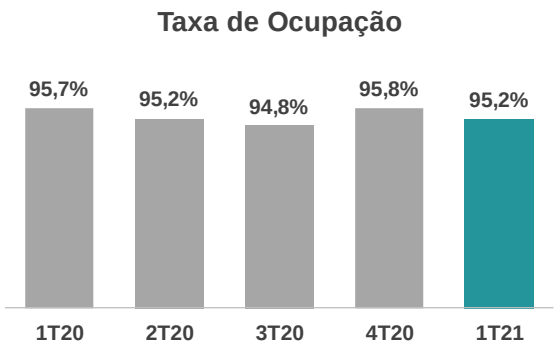
TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

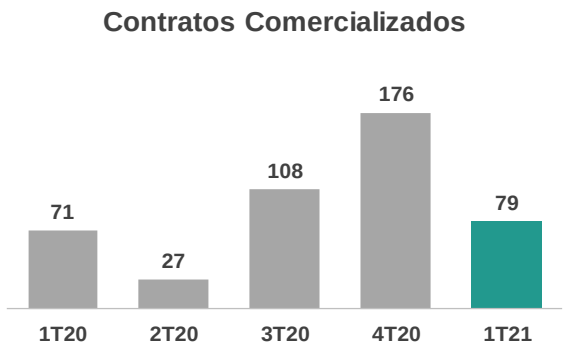
A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 95,2% no 1T21, se mantendo em um alto patamar mesmo diante de uma "segunda onda" de maiores restrições sobre funcionamento dos shoppings.

No 1T21, um total de 79 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 8,5 mil m² de ABL. O volume de negociações concretizadas foi superior ao montante registrado para o mesmo período em 2020, o que demonstra que os fechamentos recentes não afetaram o desempenho da atividade comercial.

Dentre as operações cujos contratos de locação foram assinados recentemente estão: Petz e Chevrolet no Shopping Grande Rio; Outback Steakhouse, no Shopping Campo Limpo e Parque Shopping Belém; e, Madero, no Shopping Metrópole.

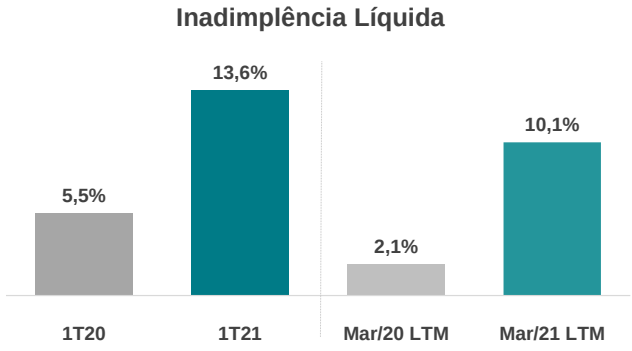
Os destaques das lojas recém-inauguradas são: Kalunga, no Shopping Grande Rio; e, Arezzo, no Parque Shopping Maceió.





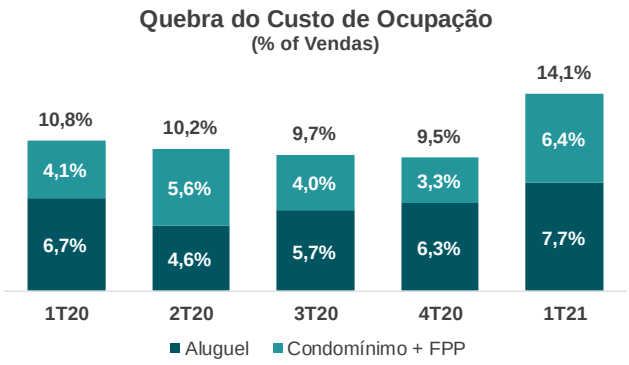
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do portfólio atingiu 13,6% no 1T21, reflexo, principalmente, da queda do volume de vendas, que afetou a capacidade de pagamento de uma parte dos lojistas. O primeiro trimestre já apresenta sazonalidade natural do varejo, que historicamente é um período desaceleração após o Natal.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação[1] do portfólio atingiu 14,1% no 1T21, resultado de uma queda acentuada de vendas, principalmente durante o mês de março. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 6,4%, enquanto as despesas de aluguel representaram 7,7% do custo total de ocupação.



[1] Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

DIGITAL & OMNICANALIDADE

A estratégia digital da Aliansce Sonae tem como principal objetivo oferecer serviços e produtos aos consumidores, estejam esses presencialmente nos shoppings, ou não. Para isso a Companhia se alavanca na relevância de seus shoppings, que, majoritariamente, são os líderes nos seus respectivos mercados. Shoppings bem localizados são fundamentais para o desempenho obtido no engajamento de clientes e lojistas às soluções de omnicanalidade da Aliansce Sonae. Em linha com essa estratégia, a Companhia desenvolveu sua marca de soluções logísticas, a PEG.

Em abril de 2021, foi inaugurado no Parque D. Pedro Shopping o primeiro PEG Hub. A estrutura do projeto de inovação conecta as plataformas de venda e retirada de produtos, integrando os ambientes físico e digital do shopping e dos lojistas. Nesse ecossistema, o cliente tem um espaço exclusivo – sem cobrança de estacionamento – para retirada por drive-thru ou lockers de compras feitas online. O PEG Hub permite ainda logística reversa, com provadores para produtos adquiridos online, viabilizando a troca ou devolução, no mesmo espaço.

Os PEG Lockers, os armários para entrega e devolução de produtos, já estão instalados em 25 shoppings do portfólio Aliansce Sonae.

SUSTENTABILIDADE

O compromisso Aliansce Sonae com a Sustentabilidade inclui o apoio a diversos projetos e causas ambientais e sociais para desenvolvimento local. Seguem abaixo algumas das campanhas de destaque, realizadas ao longo do 1T21.

Eco House | Caxias Shopping

O Caxias Shopping criou um espaço exclusivo para ampliar a visibilidade e coleta de material reciclável. Na Eco House, os clientes podem descartar corretamente pilhas, baterias e lâmpadas usadas, acompanhar no “reciclômetro” o volume mensal de resíduos reciclados e ainda ganhar uma amostra do adubo produzido por meio da compostagem dos resíduos orgânicos. Adicionalmente, o shopping também oferece o descarte correto de óleo de cozinha no Espaço do Cliente, prevenindo a contaminação de água.

Volta às Aulas em parceria com o Instituto da Criança

No início de ano letivo, os shoppings da Aliansce Sonae se mobilizaram para colaborar com a educação e desenvolvimento de crianças. Em parceria com o Instituto da Criança, foram arrecadadas doações de materiais escolares novos ou em bom estado de conservação e doações financeiras para compra e recarga mensal de chips moveis de internet para alunos da rede pública.

Arrecadação de Tampinhas em Ações Solidárias

Assim como já foi realizado no passado, mais uma vez, os shoppings da Aliansce Sonae se uniram e contaram com pontos de coleta para arrecadação de tampinhas de garrafas pet. As tampinhas são doadas às instituições parceiras da Companhia e revertidas para compra de cadeiras de rodas para pessoas em tratamento ou situação vulnerável, e também para a compra de ração para animais abandonados.

Um patrocínio de incentivo à cultura e inovação em parceria com o MAM

A Aliansce Sonae reafirmou o seu compromisso de incentivo à cultura com o patrocínio ao projeto MAM Rio 3D. A iniciativa do Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro traz para o ambiente virtual o acervo e exposições temporárias, assim como a arquitetura e a história do Museu. A Companhia acredita no poder transformador da arte e no uso da tecnologia para democratizar o acesso à cultura.

Conclusão de obras viárias no entorno do Shopping Grande Rio

Durante o primeiro trimestre de 2021, foram concluídas obras viárias em duas ruas e em uma rotatória no entorno do Shopping Grande Rio. Foi investido R$1,7 milhão em execuções de asfalto, drenagem, paisagismo, calçadas e sinalização viária, além da doação de 330 mil mudas de espécies vegetais nativas da região, em linha com as melhores práticas de sustentabilidade e lifestyle, visando o bem-estar e qualidade de vida da população local.

Manifesto #EmpoderaEla

O manifesto #EmpoderaEla foi a campanha digital da Aliansce Sonae lançada para celebração do dia internacional da mulher. Em 2021, a ação promoveu como reflexão central o papel das mulheres na saúde e na ciência, em reconhecimento à relevância de atuação no combate à pandemia. A Companhia trouxe para uma live especial, como embaixadora do #EmpoderaEla, a Dra Jaqueline Goes, biomédica e pesquisadora brasileira que liderou a equipe que sequenciou o genoma do Coronavírus no Brasil, em 48 horas. A live atingiu mais de 6.000 visualizações nas mídias sociais dos shoppings da Companhia. Segue abaixo QR code para o *replay* desse encontro.

POTENCIAL CONSTRUTIVO

Os empreendimentos imobiliários de uso misto tornaram-se uma tendência no mercado brasileiro, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia a dia. Na Aliansce Sonae, leva-se em consideração que o ativo principal do multiuso é o shopping center e tudo é pensado e projetado para a sua valorização como premissa. A Companhia tem dedicado muita atenção à exploração do potencial multiuso, uma vez que a demanda para produtos imobiliários de alta qualidade está forte nas regiões em que atua.

Adicionalmente, a Aliansce Sonae constantemente busca por oportunidades de extrair todo o potencial de seus shoppings, através de projetos de expansão e *redevelopment*, que geram valor com a diversificação de mix e promovem o reforço da dominância dos shoppings dentro de suas áreas de influência. Esses projetos estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade, bem-estar e conveniência ao consumidor.

PROJETOS MULTIUSO

Parque Shopping Maceió

O Parque Shopping Maceió apresenta cinco projetos de multiuso para o curto-prazo. Os projetos A e B já haviam sido anunciados como assinados no Relatório de Resultados do 2T20. Neste relatório, encontram-se atualizações e mais detalhes sobre esses projetos, bem como sobre os projetos C e E – assinados em 2021.

Projetos de Curto Prazo Parque Shopping Maceió

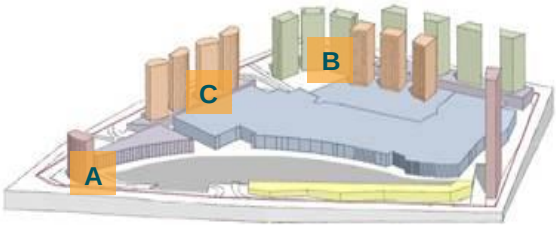
Os projetos A e B são residenciais e possuem como contraparte a construtora MRV Engenharia. O projeto A é composto por duas torres residenciais, com um total de 288 apartamentos e área privativa de cerca de 20 mil m². O empreendimento foi lançado em dezembro de 2020, e as obras já estão em andamento. O projeto B, que possui aproximadamente 19 mil m² de área privativa, será realizado em parceria com a nova marca da MRV Engenharia, a Sensia Incorporadora. O lançamento será o primeiro da Sensia no Nordeste, e está previsto para o segundo semestre de 2021.

O projeto C é residencial e possui como contraparte a Construtora R. Pontes, especializada em ativos de alto-padrão. O empreendimento corresponde a torres residenciais, ocupando uma área privativa total de cerca de 34 mil m², e com 300 apartamentos. A promessa de compra e venda foi assinada em fevereiro de 2021.

O projeto E se refere a um hospital e possui como contraparte o FII Hospital Unimed Maceió. O projeto preliminar possui área construída de cerca de 20 mil m², e uma primeira fase do projeto prevê 140 leitos para o hospital. A inauguração do empreendimento está estimada para o quarto trimestre de 2024.

Uberlândia Shopping

O Uberlândia Shopping apresenta três projetos de multiuso para o curto-prazo. Em abril de 2021, foi assinada promessa de compra e venda para o Projeto B do shopping. O Projeto B prevê a construção de duas torres residenciais e possui como contraparte a Perplan, construtora referência em alto padrão com sede em Ribeirão Preto. Está prevista a construção de 224 unidades residenciais de 2 e 3 quartos, de 80 a 120 m², com lançamento estimado para 2022.



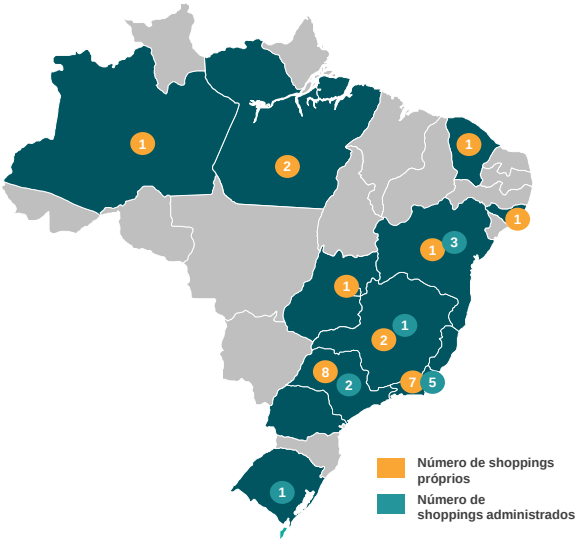
Projetos de Curto Prazo Uberlândia Shopping

PORTFÓLIO ALIANSCE 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 1T21, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 804,7 mil m² de ABL própria e 1.144,1 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 1T21.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.440,0 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 1T21.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	88,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	93,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	97,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizont	MG	70,0%	41.672	29.170	97,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	99,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.066	20.299	96,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.868	9.467	93,4%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.772	34.772	97,5%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	97,7%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	97,5%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	98,4%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.870	64.704	96,7%	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	97,5%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	86,5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	88,8%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	94,2%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	97,7%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.669	50.203	96,7%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.813	21.406	96,4%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	30,0%	26.547	7.964	97,7%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.712	28.712	93,2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	94,7%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,3%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.726	53.726	95,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	57.000	22.361	94,7%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfolio		**70,3%**	**1.144.064**	**804.718**	**95,2%**	

(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 31 Mar 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	30,0%	30,0%	30,0%
Shopping Metrópole	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			**6,46%**	**453.155**	**21,7%**	
Bradesco	TR	7,15%	7,15%	141.319	6,8%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	5,60%	5,60%	93.525	4,5%	jun-27
Itaú	TR	5,60%	5,60%	75.170	3,6%	mai-30
Santander	TR	6,80%	6,80%	143.141	6,9%	jun-25
CDI			**3,15%**	**1.300.637**	**62,4%**	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,00%	3,03%	245.096	11,8%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,00%	2,78%	302.767	14,5%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,00%	2,72%	180.020	8,6%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0,00%	2,75%	102.903	4,9%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	3,78%	100.122	4,8%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,25%	4,03%	42.834	2,1%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,75%	3,52%	125.700	6,0%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª serie)	CDI	0,80%	3,57%	90.513	4,3%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª serie)	CDI	1,05%	3,83%	110.682	5,3%	jan-27
IPCA			**10,83%**	**250.730**	**12,0%**	
Debenture III	IPCA	4,00%	9,40%	98.370	4,7%	jan-24
Debenture (2ª emissão. 2ª serie)	IPCA	6,24%	11,76%	152.360	7,3%	jul-24
IGP-DI			**36,60%**	**81.338**	**3,9%**	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7,95%	36,60%	81.338	3,9%	mai-25
Total			**6,1%**	**2.085.860**	**100%**	

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

Composição da Dívida | Consolidado	Contábil 1T21	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T21
		(valores em milhares de reais)	
Bancos	314.091	-	314.091
CCI/ CRI	165.452	-	165.452
Obrigação para compra de ativos	108	-	108
Debêntures	1.513.154	-	1.513.154
Dívida total	**1.992.806**	**-**	**1.992.806**
Caixa e aplicações financeiras	(1.411.197)	4.471	(1.406.726)
Disponibilidade total	**(1.411.197)**	**4.471**	**(1.406.726)**
Dívida Líquida	**581.609**	**4.471**	**586.080**

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 E 2021

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**207.117**	**243.583**	**-15,0%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.122)	(14.294)	-29,2%
Receita líquida	**196.995**	**229.289**	**-14,1%**
Custo	(71.589)	(73.481)	-2,6%
Custo de alugueis e serviços	(33.942)	(34.670)	-2,1%
Depreciação e Amortização	(37.647)	(38.812)	-3,0%
Lucro bruto	**125.406**	**155.808**	**-19,5%**
Receitas (despesas) operacionais	**(52.081)**	**6.357**	**n/a**
Despesas administrativas e gerais	(45.677)	(38.683)	18,1%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.907)	(3.715)	5,2%
Resultado da equivalência patrimonial	5.457	9.996	-45,4%
Despesa com depreciação e amortização	(5.511)	(3.918)	40,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.442)	42.678	n/a
Resultado financeiro	**(30.662)**	**(21.054)**	**45,6%**
Lucro antes dos impostos	**42.663**	**141.111**	**-69,8%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(11.140)	(15.500)	-28,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	18.873	(9.326)	n/a
Lucro líquido do período	**50.395**	**116.286**	**-56,7%**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	41.877	103.911	-59,7%
Acionistas não controladores	8.518	12.375	-31,2%
Lucro líquido do período	**50.395**	**116.286**	**-56,7%**

Demonstraçoes Financeiras Gerenciais	1T21	1T20	1T21/1T20 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**200.768**	**233.414**	**-14,0%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.511)	(13.051)	-27,1%
Receita líquida	**191.257**	**220.363**	**-13,2%**
Custo	(88.938)	(75.114)	18,4%
Custo de alugueis e serviços	(50.034)	(35.496)	41,0%
Depreciação e Amortização	(38.904)	(39.618)	-1,8%
Lucro bruto	**102.319**	**145.249**	**-29,6%**
Receitas (despesas) operacionais	**(36.519)**	**4.814**	**n/a**
Despesas administrativas e gerais	(24.029)	(29.803)	-19,4%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.907)	(3.715)	5,2%
Despesa com depreciação e amortização	(5.613)	(3.919)	43,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.970)	42.252	n/a
Resultado financeiro	**(31.149)**	**(21.452)**	**45,2%**
Lucro antes dos impostos	**34.651**	**128.611**	**-73,1%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(11.702)	(15.617)	-25,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	18.928	(9.083)	n/a
Lucro líquido do período	**41.877**	**103.911**	**-59,7%**

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
ATIVO			*(Valores em milhares de reais)*			
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	15.102	13.113	(1.718)	435	13.383	13.548
Aplicações financeiras de curto prazo	1.396.095	1.371.587	(2.752)	5.551	1.393.343	1.377.138
Contas a receber	308.537	327.525	(12.350)	(9.804)	296.186	317.721
Impostos a recuperar	53.714	56.120	(1.373)	(961)	52.341	55.160
Despesas antecipadas	2.923	2.529	(52)	5	2.871	2.534
Outros créditos	35.618	41.473	(364)	(828)	35.254	40.645
Total	**1.811.989**	**1.812.347**	**(18.611)**	**(5.601)**	**1.793.378**	**1.806.746**
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	0	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	**1.850.554**	**1.850.912**	**(18.611)**	**(5.600)**	**1.831.943**	**1.845.311**
Não Circulante						
Impostos a recuperar	11.482	10.835	448	611	11.930	11.446
IRPJ e CSLL diferidos	64.010	66.177	(15.696)	(15.564)	48.314	50.613
Depósitos judiciais	32.095	31.925	101	76	32.196	32.001
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	8.007	8.047	0	(0)	8.007	8.047
Instrumentos financeiros derivativos	9.964	10.543	0	0	9.964	10.543
Despesas antecipadas	5.375	6.888	(0)	(0)	5.375	6.888
Aplicações financeiras de longo prazo	3.603	-	-	-	3.603	-
Outros créditos	26.837	25.561	4.845	5.738	31.682	31.299
Investimentos	450.720	463.195	(450.720)	(463.195)	-	-
Propriedades para investimento	8.058.536	8.063.390	(648.152)	(650.935)	7.410.384	7.412.455
Imobilizado	27.763	26.541	427	236	28.190	26.777
Intangível	327.103	323.548	100.279	96.082	427.382	419.630
Total Ativo Não Circulante	**9.025.496**	**9.036.649**	**(1.008.467)**	**(1.026.950)**	**8.017.028**	**8.009.699**
Total do Ativo	**10.876.050**	**10.887.561**	**(1.027.078)**	**(1.032.551)**	**9.848.971**	**9.855.010**
PASSIVO			*(Valores em milhares de reais)*			
Circulante						
Fornecedores	20.659	30.300	(632)	(3.377)	20.028	26.923
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	245.908	240.620	(0)	0	245.908	240.621
Impostos e contribuições a recolher	31.060	36.247	(1.114)	(381)	29.946	35.866
Receitas diferidas	6.511	1.672	23	35	6.535	1.707
Dividendos a pagar	41.564	44.475	(1.388)	(4.299)	40.176	40.176
Obrigações por compra de ativos	108	107	(0)	(0)	108	107
Contas a Pagar Leasing	9.135	8.995	1.279	1.254	10.414	10.249
Outras obrigações	64.818	61.296	(2.793)	(216)	62.025	61.080
Total Passivo Circulante	**419.763**	**423.712**	**(4.624)**	**(6.984)**	**415.139**	**416.728**
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.746.789	1.766.314	0	1	1.746.790	1.766.315
Impostos e contribuições a recolher	5.948	5.987	(0)	(0)	5.948	5.987
Receitas diferidas	9.315	14.743	552	590	9.867	15.333
IRPJ e CSLL diferidos	982.295	984.257	13.064	13.111	995.359	997.368
Contas a pagar leasing	39.336	40.931	28.028	28.365	67.364	69.296
Outras obrigações	19.964	21.017	5.870	5.871	25.834	26.888
Provisão para contingências	13.170	13.518	(1.302)	(1.273)	11.869	12.246
Total Passivo Não Circulante	**2.816.818**	**2.846.768**	**46.213**	**46.664**	**2.863.031**	**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	878.714	875.808	-	-	878.714	875.808
Reserva legal	8.454	8.454	-	-	8.454	8.454
Ações em tesouraria	(24.696)	(24.696)	-	-	(24.696)	(24.696)
Lucros acumulados	22.800	-	-	-	22.800	-
Reservas de lucros	120.463	120.463	-	-	120.463	120.463
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.068.667	1.072.232	(1.068.667)	(1.072.232)	-	-
Total do patrimônio líquido	**7.639.468**	**7.617.081**	**(1.068.667)**	**(1.072.232)**	**6.570.801**	**6.544.850**
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	**10.876.050**	**10.887.561**	**(1.027.078)**	**(1.032.551)**	**9.848.971**	**9.855.010**

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	31/03/21	31/03/21	31/03/21
		(valores em milhares de reais)	
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	**50.395**	**(8.518)**	**41.877**
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	(36.213)	565	(35.648)
Depreciação e amortização	46.957	(2.441)	44.516
Ganho de equivalência patrimonial	(5.457)	5.457	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	21.643	1.447	23.090
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	(168)	(25)	(193)
Atualização monetária sobre provisão para contingências	45	-	45
Remuneração com base em opção de ações	567	-	567
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	35.695	489	36.184
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	579	-	579
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(19.281)	55	(19.226)
	94.762	**(2.971)**	**91.791**
Redução (aumento) dos ativos	**43.632**	**432**	**44.064**
Contas a receber de clientes	33.559	613	34.172
Empréstimos aos condomínios	(4)	-	(4)
Outros	5.509	(313)	5.196
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(170)	(25)	(195)
Impostos a recuperar	4.738	157	4.895
Aumento (redução) dos passivos	**9.445**	**(5.788)**	**3.657**
Fornecedores	(9.641)	2.747	(6.894)
Impostos e contribuições a recolher	12.546	228	12.774
Outras obrigações	7.127	(8.713)	(1.586)
Receitas diferidas	(587)	(50)	(637)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	**(11.327)**	**(105)**	**(11.432)**
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	**(9.158)**	**(318)**	**(9.476)**
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**127.354**	**(8.750)**	**118.604**
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(2.668)	(70)	(2.738)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(36.740)	463	(36.277)
Aumento de capital em Controladas/Coligadas	(1.250)	1.250	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(31.782)	8.303	(23.479)
Aumento de ativo intangível	(7.990)	-	(7.990)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	17.608	(17.608)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	**(62.822)**	**(7.662)**	**(70.484)**
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	246	-	246
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(12.062)	-	(12.062)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(16.525)	-	(16.525)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(297)	-	(297)
Emissão de debêntures	(45)	45	-
Pagamento juros de debêntures	(14.048)	-	(14.048)
Pagamento principal de debêntures	(2.283)	-	(2.283)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(121)	(45)	(166)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II	(14.923)	14.923	-
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(781)	(636)	(1.417)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(1.704)	(30)	(1.734)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	**(62.543)**	**14.257**	**(48.286)**
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	**1.989**	**(2.155)**	**(166)**
Saldo de caixa e equivalente no final do período	15.102	(1.719)	13.383
Saldo de caixa e equivalente no início do período	13.113	436	13.549
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	**1.989**	**(2.155)**	**(166)**

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**207.117**	**(6.349)**	**200.768**
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.122)	610	(9.511)
Receita líquida	**196.995**	**(5.738)**	**191.257**
Custo de aluguéis e serviços	(71.589)	(17.349)	(88.938)
Lucro bruto	**125.406**	**(23.087)**	**102.319**
(Despesas)/Receitas operacionais	**(52.081)**	**15.562**	**(36.519)**
Despesas administrativas e gerais	(45.677)	21.648	(24.029)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.907)	-	(3.907)
Resultado da equivalência patrimonial	5.457	(5.457)	-
Despesa com depreciação	(5.511)	(102)	(5.613)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(2.442)	(528)	(2.970)
Resultado financeiro	**(30.662)**	**(487)**	**(31.149)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**42.663**	**(8.012)**	**34.651**
Imposto de renda e contribuição social	7.732	(506)	7.226
Lucro líquido do Período	**50.395**	**(8.518)**	**41.877**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	41.877	(0)	41.877
Participações minoritárias	8.518	(8.518)	-
Lucro líquido do Período	**50.395**	**(8.518)**	**41.877**

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro líquido	**50.395**	**(8.518)**	**41.877**
(+) Depreciação / Amortização	46.957	(2.441)	44.516
(+) Resultado financeiro	30.662	487	31.149
(+) Imposto de renda e contribuição social	(7.732)	506	(7.226)
EBITDA	**120.282**	**(9.966)**	**110.317**
Margem EBITDA %	***61,1%***		***57,7%***
(+) Despesas não recorrentes	1.358	-	1.358
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.907	-	3.907
EBITDA Ajustado	**125.547**	**(9.966)**	**115.582**
Margem EBITDA Ajustado %	***63,7%***		***60,4%***

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de Março de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro Líquido no período	**50.395**	**(8.518)**	**41.877**
(+) Depreciação e amortização	46.957	(2.441)	44.516
(=) FFO *	**97.353**	**(10.959)**	**86.394**
Margem FFO %	***60,5%***		***55,6%***
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.358	-	1.358
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(36.213)	2.213	(34.000)
(+) Plano de Opção de Ações	3.907	-	3.907
(+)/(-) Impostos não caixa	(18.873)	(55)	(18.928)
(+)/(-) Efeito SWAP	579	-	579
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	1.356	-	1.356
(=) FFO ajustado *	**49.467**	**(8.801)**	**40.666**
Margem AFFO %	***30,8%***		***26,2%***

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de Março de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**243.583**	**(10.170)**	**233.414**
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.294)	1.244	(13.051)
Receita líquida	**229.289**	**(8.926)**	**220.363**
Custo de aluguéis e serviços	(73.481)	(1.633)	(75.114)
Lucro bruto	**155.808**	**(10.559)**	**145.249**
(Despesas)/Receitas operacionais	**6.357**	**(1.544)**	**4.814**
Despesas administrativas e gerais	(38.683)	8.880	(29.803)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.715)	-	(3.715)
Resultado da equivalência patrimonial	9.996	(9.996)	-
Despesa com depreciação	(3.918)	(1)	(3.919)
Outras (despesas)/receitas operacionais	42.678	(426)	42.252
Resultado financeiro	**(21.054)**	**(398)**	**(21.452)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**141.111**	**(12.500)**	**128.611**
Imposto de renda e contribuição social	(24.825)	125	(24.700)
Lucro líquido do Período	**116.286**	**(12.374)**	**103.911**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	103.911	(0)	103.911
Acionistas não controladores	12.375	(12.375)	-
Lucro líquido do Período	**116.286**	**(12.375)**	**103.911**

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 31 de Março de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro líquido	**116.286**	**(12.375)**	**103.911**
(+) Depreciação / Amortização	46.653	(3.116)	43.538
(+) Resultado financeiro	21.054	398	21.452
(+) Imposto de renda e contribuição social	24.825	(125)	24.700
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
EBITDA	**208.818**	**(15.218)**	**193.600**
Margem EBITDA %	***91,1%***		***87,9%***
(+) Despesas não recorrentes	(44.101)	-	(44.101)
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.715	-	3.715
EBITDA Ajustado	**168.432**	**(15.218)**	**153.214**
Margem EBITDA Ajustado %	***73,5%***		***69,5%***

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de Março de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro líquido no período	**116.286**	**(12.375)**	**103.911**
(+) Depreciação e amortização	46.653	(3.116)	43.538
(=) FFO	**162.939**	**(15.490)**	**147.449**
Margem FFO %	***71,1%***		***66,9%***
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(44.101)	-	(44.101)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(22.260)	621	(21.639)
(+) Plano de Opção de Ações	3.715	-	3.715
(+)/(-) Impostos não caixa	9.326	(243)	9.083
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.031)	-	(1.031)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.478)	-	(4.478)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
(=) FFO ajustado	**104.110**	**(15.112)**	**88.998**
Margem FFO %	***50,3%***		***44,8%***

* Indicadores não-contábeis