



**RELATÓRIO
DE RESULTADOS
2T23**

ALLOS



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

Com tradução simultânea para inglês

15 de agosto de 2023 - 3ª feira

14:00 (BRT) | 13:00 (US ET)

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

Tel. (BR): +55 (11) 4090-1621

Código: Aliansce Sonae

HD Web Phone: Link

Webcast: Link

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora Financeira e de RI

André Coutinho

Diretor de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

Laís Domingues

Especialista de RI

Clara Costa

Estagiária de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br

ri.alianscesonae.com.br

2T23

FFO CRESCE 27% E MARGEM SOBE 5 P.P.

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), a mais inovadora plataforma de experiências, entretenimento, serviços, *lifestyle* e compras da América Latina anuncia seus resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23). A Companhia, ao final do 2T23, detinha participação em 53 shopping centers, totalizando 2.220,6 mil m² de ABL Total e 1.424,9 mil m² de ABL Própria. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 9 shopping centers de terceiros com uma ABL Total de 280,4 mil m².

DESTAQUES DO 2T23

RECEITA EXPANDE 12,3%

A receita líquida somou R\$644 milhões, com crescimento real de 9,1%. A performance dos aluguéis refletiu a captura de sinergias através da expressiva redução de desconto. Estacionamento e desenvolvimento imobiliário também foram destaques.

EBTIDA CRESCE 14,1% COM MARGEM DE 73,5%

O positivo desempenho operacional aliado ao controle de custos e despesas impulsionaram o avanço do EBITDA em 14,1%, com margem de 73,5%, melhorando em 113 bps no indicador versus 2T22.

SSR ATINGE 11,5%; ALUGUÉIS CRESCEM 11,7%

O indicador *Same Store Rent* atingiu 11,5% YoY. Esse resultado se aproxima à performance da receita de locação, refletindo a convergência da rentabilização das áreas de renovações e de novas locações.

FFO AVANÇA 26,9%, MARGEM SOBE 5 P.P.

O excelente resultado do FFO pode ser atribuído ao relevante crescimento do EBITDA combinado à redução das despesas financeiras indexadas à inflação.

VENDAS CRESCEM 5,4%

As vendas totais alcançaram R\$9 bilhões, com crescimento de 5,4% versus o 2T22. Três das cinco regiões geográficas apresentaram expansão de dois dígitos no 1S23 com destaque para o Centro-Oeste, expandindo 12,3%.

REFERÊNCIA EM ESG

A Companhia foi aclamada pela Revista Exame com o prêmio Melhores do ESG 2023, na categoria de Construção Civil e Imobiliário. A Companhia também foi ganhadora de 11 troféus no prêmio ABRASCE, incluindo ouro em Gestão de Pessoas e prata em Sustentabilidade.

ALLOS

A Aliansce Sonae + brMalls agora é ALLOS. Com as mudanças nas relações de consumo e o foco na experiência do cliente, os shoppings da ALLOS são destinos, que resolvem desafios da vida urbana, inspiram e transformam momentos, atendem com excelência e encantamento, valorizam o ritmo das pessoas e suas prioridades e impulsionam negócios gerando conexões e oportunidades. A nova marca reforça o conceito de preservar e construir novas alianças, conectando as pessoas com o que importa e ampliando o vínculo com clientes, lojistas, parceiros e colaboradores, de forma sustentável e com equilíbrio entre a visão de longo prazo e a busca por resultados.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na seção "Anexos". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Br Malls Participações S.A., como se as empresas já estivessem combinadas à época. As variações apresentadas ao longo do documento consideram participações atuais aplicadas à base histórica.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Aliansce Sonae + brMalls agora é: ALLOS. Com as mudanças nas relações de consumo e o foco na experiência do cliente, os nossos shoppings são destinos, que resolvem os pequenos desafios da vida urbana, que inspiram e transformam momentos, que atendem com excelência e encantamento, que valorizam o ritmo das pessoas e suas prioridades, que impulsionam negócios gerando conexões e oportunidades. Essa é a ALLOS, a mais inovadora plataforma de serviços, entretenimento, lifestyle e compras da América Latina. E, a nossa nova marca vem para reforçar o conceito de preservar e construir novas alianças, conectando as pessoas com o que importa e ampliando o vínculo com clientes, lojistas, parceiros e colaboradores, de forma sustentável e com equilíbrio entre a visão de longo prazo e a busca por resultados.

No segundo trimestre de 2023, a receita líquida da Companhia somou R\$644 milhões, um avanço de 12%. Ao longo dos últimos dois anos, seguimos a estratégia de manter nossos shoppings bem ocupados, com custo de ocupação em patamar saudável. Esse cenário viabilizou a retirada de descontos, intensificada pelo processo de captura de sinergias de receita da combinação de negócios entre Aliansce Sonae + brMalls. Como consequência, a receita de locação foi de R\$498 milhões, um crescimento de 12% comparado ao 2T22. É interessante destacarmos que o SSR da Companhia foi de 11% no trimestre. Esse indicador se aproximou ao ritmo de crescimento da receita de locação, demonstrando uma convergência da rentabilização das áreas de renovações e de novas locações.

O NOI da ALLOS totalizou R\$563 milhões, reflexo do bom desempenho do resultado operacional e eficiência em custos, apesar de um maior nível de provisionamento em função de dificuldades financeiras de alguns varejistas. O EBITDA somou R\$473 milhões, expandindo 14% versus o 2T22, com margem de 73%. Essa performance foi alavancada pelas operações de desenvolvimento imobiliário da ALLOS, que conta com um time dedicado, que ativamente explora oportunidades de multiuso, agregando fluxo e criando valor para os nossos shoppings.

Em relação às despesas da combinação de negócios, nós já arcamos com a maior parte. O que enxergamos agora são despesas pontuais, de montante menos expressivo, que estão ligadas à continuidade do processo de integração da Companhia.

O FFO somou R\$273 milhões, expansão de 27% YoY e melhora de margem em 5 p.p.. Esse excelente resultado é atribuído ao relevante crescimento do EBITDA, combinado à redução do custo da dívida.

Sobre os indicadores operacionais, atingimos R\$9 bilhões em vendas totais, um crescimento mesmas bases de 5% comparado ao 2T22. O mês de junho foi o mais forte do trimestre, com vendas 7% superiores à base de 2022. Os destaques do período, com expansão de dois dígitos, foram as operações do estado de São Paulo – Shopping Tamboré (+14,2%), Shopping Campo Limpo (+12,7%), e Boulevard Shopping Bauru (+10,3%). Shoppings de outras regiões também apresentaram crescimento relevante, como o Parque Shopping Maceió (+13,5%) e Catuaí Shopping Maringá (+11,1%). Quando olhamos para o acumulado do 2023, os shoppings da Companhia que estão na região Centro-Oeste despontaram, superando em 12% o primeiro semestre de 2022. Já em julho de 2023, observamos crescimento preliminar¹ de 10% nas vendas da Companhia.

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 96%, um pouco abaixo do que observamos nos últimos trimestres. A variação ocorreu como consequência da nossa decisão de retomar pontos estratégicos de alguns lojistas grandes, que vem passando por dificuldades financeiras. Essa é uma oportunidade de potencializar e rentabilizar essas áreas, por meio da satelitização dos espaços ou trazendo operações que reforçam e qualificam nossos shoppings. A diferença da performance de vendas totais e SSS evidencia o sucesso no processo de renovação de mix. As novas lojas apresentaram expansão de 47% YoY em vendas, contribuindo positivamente para o desempenho total do portfólio.

Quanto a nossa jornada sustentável, nós tivemos mais um importante reconhecimento do mercado, conquistando o prêmio Melhores do ESG 2023 da revista brasileira EXAME na categoria “Construção Civil e Imobiliário”. Nesse trimestre, também podemos destacar o desenvolvimento da Matriz de Materialidade da Companhia, que funciona como um importante balizador das nossas decisões estratégicas de ESG. E, o resultado que observamos nesse processo confirmou o direcionamento da ALLOS quanto aos compromissos públicos já assumidos e embasará o acompanhamento futuro dos nossos indicadores de sustentabilidade.

Estamos animados com este resultado e o novo momento da Companhia. A criação da marca ALLOS aponta para um novo futuro. E, nós continuaremos apaixonados pelo nosso trabalho, criando momentos que encantam e transformam.

Time ALLOS

¹ Número preliminar e não auditado, passível de revisão para a Divulgação de Resultados do 3T23.

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 2T23

Entre o segundo trimestre de 2022 e o segundo trimestre de 2023, a ALLOS realizou desinvestimentos totais e parciais de sete shoppings. O conceito Proforma abordado ao longo deste Relatório consiste em aplicar as participações atuais às bases históricas, de forma a torná-las comparáveis.

Principais Indicadores	2T23	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
Desempenho Financeiro			
Receita Líquida	636.037	558.554	13,9%
NOI	555.740	505.556	9,9%
Margem %	91,3%	93,8%	-251 bps
EBITDA Ajustado	465.385	400.150	16,3%
Margem %	73,2%	71,6%	153 bps
Lucro Líquido	152.984	158.636	-3,6%
Margem %	24,1%	28,4%	-435 bps
FFO	273.068	215.206	26,9%
Margem %	42,4%	37,6%	487 bps
FFO por ação	0,48	0,36	31,0%
Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	643.774	573.105	12,3%
NOI	563.477	520.107	8,3%
Margem %	91,4%	93,9%	-257 bps
EBITDA Ajustado	473.121	414.702	14,1%
Margem %	73,5%	72,4%	113 bps
Lucro Líquido	152.984	158.636	-3,6%
Margem %	24,1%	28,4%	-435 bps
FFO	273.068	215.206	26,9%
Margem %	42,4%	37,6%	487 bps
FFO por ação	0,48	0,36	31,0%
SSR (% aluguel mesmas lojas)	11,5%	39,8%	n/a

Principais Indicadores	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%
<i>Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais e variações)</i>			
Desempenho Operacional			
Vendas Totais @100% (R\$ mil)	9.492.109	9.023.985	5,2%
Vendas totais @share (R\$ mil)	6.342.237	6.050.797	4,8%
Vendas totais @Proforma (R\$ mil)	6.342.237	6.017.615	5,4%
Vendas/m ² @Proforma (R\$)	1.708	1.647	3,7%
SSS (% vendas mesmas lojas)	2,4%	45,2%	n/a
Custo de Ocupação (% vendas)	10,8%	10,3%	51 bps
Inadimplência Líquida (% receita)	2,5%	1,9%	60 bps
Taxa de Ocupação (%)	95,7%	96,9%	-121 bps
ABL Total Final (m ²)	2.075.195	2.264.295	-8,4%
ABL Própria Final (m ²)	1.389.809	1.540.251	-9,8%

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

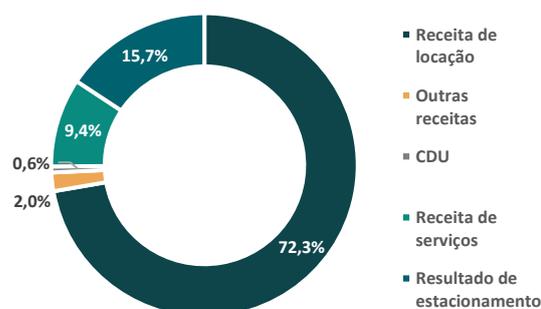
No segundo trimestre de 2023, a ALLOS apresentou receita líquida de R\$643,8 milhões, crescendo 12,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os destaques de performance foram aluguéis e estacionamento.

A receita de locação atingiu R\$498,3 milhões, um aumento de 11,7% versus o 2T22, impulsionada pela expressiva redução em descontos, intensificada nos últimos trimestres. Esse movimento já reflete o início da captura de sinergias de receita, em função da relevância comercial da Companhia combinada.

O resultado de estacionamento totalizou R\$108,1 milhões no 2T23, expandindo 12,8% em relação ao mesmo período de 2022 – variação ocasionada, principalmente, por aumento de ticket. A receita de serviços, por sua vez, foi de R\$65,1 milhões no 2T23, um crescimento de 6,5% em relação à base do ano anterior.

No 2T23, a linha de outras receitas engloba as operações de desenvolvimento imobiliário, uma vez que a Companhia segue explorando, ativamente, as oportunidades de multiuso, agregando fluxo e criação valor para os nossos shoppings.

Composição da Receita Líquida

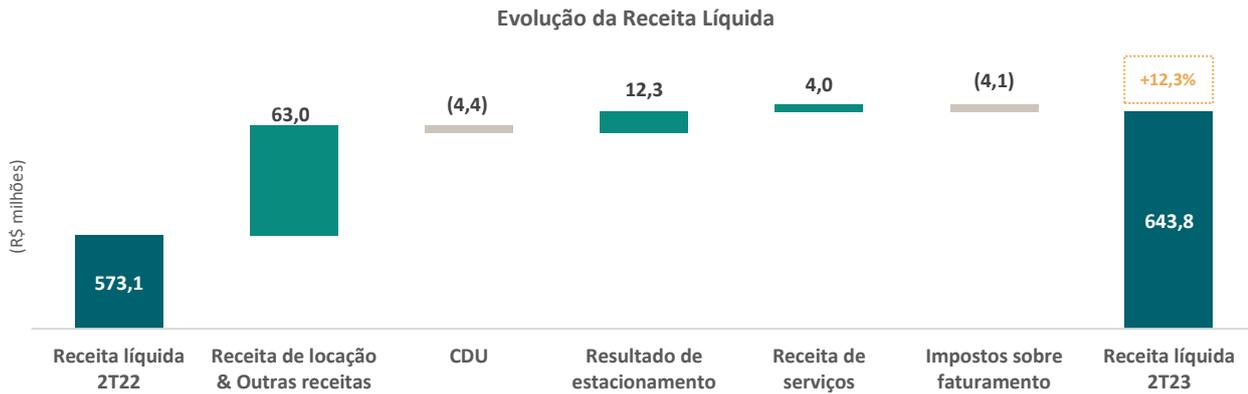


Receitas por Natureza	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	498.308	465.407	7,1%	445.959	11,7%
CDU	4.408	9.125	-51,7%	8.826	-50,1%
Resultado de estacionamento	108.127	100.593	7,5%	95.851	12,8%
Outras receitas ¹	13.618	3.061	n/a	3.009	n/a
Receita de serviços	65.093	61.836	5,3%	61.127	6,5%
Ajuste aluguel linear	(7.736)	(15.041)	-48,6%	(14.551)	-46,8%
Impostos sobre faturamento	(45.780)	(42.505)	7,7%	(41.667)	9,9%
Receita Líquida	636.037	582.476	9,2%	558.554	13,9%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	643.774	597.517	7,7%	573.105	12,3%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

Receitas por Natureza	6M23	6M22	6M23 / 6M22 Δ%	6M22 Proforma	6M23 / 6M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	975.947	934.382	4,4%	888.435	9,9%
CDU	10.808	17.904	-39,6%	18.966	-43,0%
Resultado de estacionamento	206.319	184.784	11,7%	174.858	18,0%
Outras receitas ¹	16.946	5.735	n/a	4.084	n/a
Receita de serviços	131.925	122.047	8,1%	121.725	8,4%
Ajuste aluguel linear	(14.959)	(28.196)	-46,9%	(27.445)	-45,5%
Impostos sobre faturamento	(90.632)	(83.162)	9,0%	(78.773)	15,1%
Receita Líquida	1.236.352	1.153.494	7,2%	1.101.849	12,2%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	1.251.312	1.181.690	5,9%	1.129.295	10,8%

¹Inclui Incorporações imobiliárias e Novos negócios

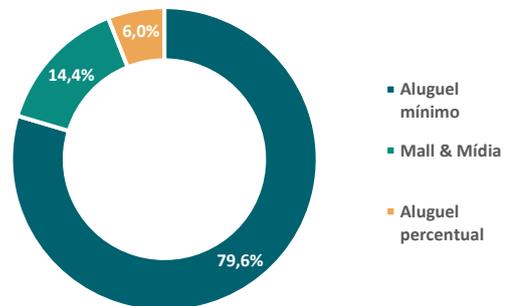


RECEITA DE LOCAÇÃO

No 2T23, a receita de locação foi de R\$498,3 milhões, um crescimento de 11,7% comparado ao 2T22. O aumento pode ser explicado, majoritariamente, pela retirada de descontos sobre aluguéis, e pela forte performance de Mall & Mídia.

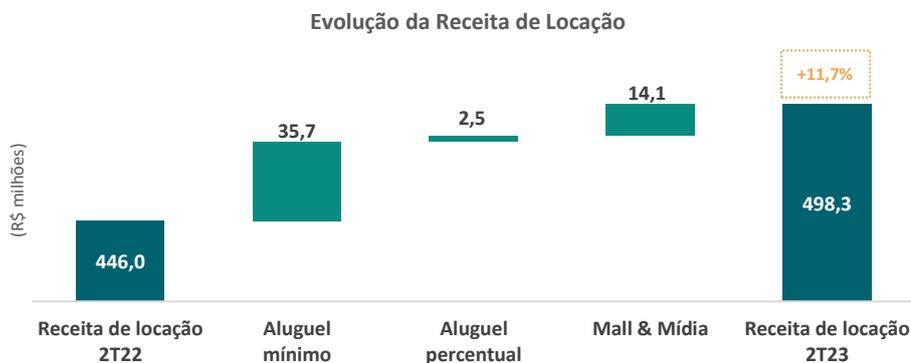
Ao longo dos últimos dois anos, a ALLOS adotou a estratégia de preservação da ocupação de seus shoppings, com custo de ocupação em patamar saudável. Esse cenário viabilizou a retirada de descontos, intensificada em função do processo de captura de sinergias de receita da combinação de negócios da ALLOS.

Composição da Receita de Locação



No 2T23, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$396,7 milhões, avanço de 9,9% versus o 2T22. O aluguel percentual, por sua vez, somou R\$29,8 milhões, um aumento de 9,3% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Já a linha de Mall & Mídia apresentou significativa evolução de 24,5%, no 2T23 versus 2T22.

É importante destacar que o indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) líquido de descontos apresentou 11,5% de expansão, no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Esse resultado se aproxima à performance da receita de locação, refletindo a convergência da rentabilização das áreas de renovações e de novas locações.



NOI

No 2T23, o NOI da ALLOS totalizou R\$563,5 milhões, crescimento de 8,3% versus o mesmo período do ano anterior, já considerando o efeito de provisão de devedores duvidosos (PDD). Esse resultado reflete o bom desempenho em aluguel, estacionamento e a eficiência em custos operacionais. No trimestre, a PDD foi impactada por maior nível de provisionamento referente a grandes varejistas enfrentando dificuldades financeiras.

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

NOI	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receita de locação	498.308	465.407	7,1%	445.959	11,7%
Ajuste aluguel linear	(7.736)	(15.041)	-48,6%	(14.551)	-46,8%
CDU	4.408	9.125	-51,7%	8.826	-50,1%
Outras receitas	5.826	3.061	90,3%	3.009	93,6%
Resultado de estacionamento	108.127	100.593	7,5%	95.851	12,8%
Resultado Operacional	608.932	563.146	8,1%	539.094	13,0%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(34.406)	(37.795)	-9,0%	(33.587)	2,4%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(18.786)	(642)	n/a	49	n/a
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	563.477	539.749	4,4%	520.107	8,3%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	91,4%	93,4%	-198 bps	93,9%	-257 bps

NOI	6M23	6M22	6M23 / 6M22 Δ%	6M22 Proforma	6M23 / 6M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receita de locação	975.947	934.382	4,4%	888.435	9,9%
Ajuste aluguel linear	(14.959)	(28.196)	-46,9%	(27.445)	-45,5%
CDU	10.808	17.904	-39,6%	18.966	-43,0%
Outras receitas	9.154	5.735	59,6%	4.084	124,2%
Resultado de estacionamento	206.319	184.784	11,7%	174.858	18,0%
Resultado Operacional	1.187.268	1.114.610	6,5%	1.058.898	12,1%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(67.852)	(72.760)	-6,7%	(63.654)	6,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(30.347)	(21.256)	42,8%	(18.420)	64,8%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.104.028	1.048.789	5,3%	1.004.269	9,9%
Margem NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	91,8%	91,8%	6 bps	92,4%	-61 bps

EBITDA AJUSTADO

No segundo trimestre de 2023, o EBITDA alcançou R\$473,1 milhões, com margem de 73,5%. O indicador apresentou crescimento 14,1%, e um aumento de margem de 113 bps em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado pode ser explicado, principalmente, pela significativa melhora na performance operacional. Adicionalmente, a incorporação imobiliária em terreno anexo ao Parque Shopping Maceió e o crescimento de 10,4% na receita líquida de serviços contribuíram para o EBITDA no trimestre.

As Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas somaram R\$95,7 milhões no 2T23, uma redução de 4,1% em comparação ao 1T23, evidenciando os primeiros reflexos da captura de sinergias de despesas da combinação de negócios.

EBITDA	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	563.477	539.749	4,4%	520.107	8,3%
(-) Impostos sobre faturamento	(45.780)	(42.505)	7,7%	(41.667)	9,9%
(+) Receita líquida de serviços	49.841	45.874	8,6%	45.165	10,4%
(+) Incorporação imobiliária	7.792	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(1.768)	(4.217)	-58,1%	(4.217)	-58,1%
(-) Incentivo de longo prazo	(4.755)	(8.527)	-44,2%	(8.527)	-44,2%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(95.686)	(96.160)	-0,5%	(96.160)	-0,5%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	473.121	434.214	9,0%	414.702	14,1%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,5%	72,7%	82 bps	72,4%	113 bps

EBITDA	6M23	6M22	6M23 / 6M22 Δ%	6M22 Proforma	6M23 / 6M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	1.104.028	1.048.789	5,3%	1.004.269	9,9%
(-) Impostos sobre faturamento	(90.632)	(83.162)	9,0%	(78.773)	15,1%
(+) Receita líquida de serviços	101.873	88.493	15,1%	88.142	15,6%
(+) Incorporação imobiliária	7.792	-	n/a	-	n/a
(+) Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(2.662)	(79)	n/a	1.100	n/a
(-) Incentivo de longo prazo	(8.300)	(13.507)	-38,5%	(13.507)	-38,5%
(-) Despesas com vendas, administrativas e gerais	(195.478)	(180.058)	8,6%	(180.058)	8,6%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	916.620	860.476	6,5%	821.173	11,6%
Margem EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	73,3%	72,8%	44 bps	72,7%	54 bps

RECEITAS E DESPESAS NÃO-RECORRENTES

No 2T23, a linha de “Outras receitas/despesas operacionais” foi positiva em R\$11,3 milhões. O resultado pode ser explicado, majoritariamente, pelo efeito líquido da alienação da participação da Companhia na Box Delivery. A transação envolveu o recebimento de uma parcela caixa e uma participação minoritária na Rappi. O resultado total da operação poderá ser apurado no momento em que a ALLOS optar por alienar suas ações da Rappi, que possuem relevante potencial de valorização. Adicionalmente, a linha foi impactada por despesas pontuais relacionadas à combinação de negócios e às despesas cartoriais e de ITBI incorridas na reestruturação societária de uma das subsidiárias da Companhia.

Receitas/Despesas relacionadas à combinação de negócios entre Aliance Sonae e brMalls

Ao longo do segundo trimestre de 2023, foram contabilizadas despesas pontuais no montante de R\$1,8 milhões decorrentes do processo de integração da Companhia.

Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	2T23
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais)	
Outras receitas/(despesas) operacionais recorrentes	(1.768)
Outras receitas/(despesas) operacionais não recorrentes	13.019
Despesas relacionadas da combinação de negócios	(1.810)
Despesas com reestruturação societária em subsidiária	(2.697)
Efeito líquido na alienação de ativos	18.903
Outros resultados não recorrentes	(1.377)
Outras receitas/(despesas) operacionais	11.251

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23, as receitas financeiras da ALLOS somaram R\$70,1 milhões, uma redução de 13,1% em relação ao mesmo período no ano anterior, devido ao menor saldo médio de caixa, parcialmente compensada pelo cenário econômico de maior taxa de juros. Já as despesas financeiras totalizaram R\$201,6 milhões no 2T23, uma redução de 13,8% em comparação ao 2T22. Esse decréscimo deriva, em maior parte, da queda nos índices de inflação IGP-DI e IPCA.

Resultado Financeiro	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Receitas Financeiras	70.081	80.665	-13,1%	80.665	-13,1%
Receita Financeira	77.630	85.558	-9,3%	85.558	-9,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(7.549)	(4.893)	54,3%	(4.893)	54,3%
Despesas Financeiras	(201.604)	(233.810)	-13,8%	(233.810)	-13,8%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(178.320)	(209.600)	-14,9%	(209.600)	-14,9%
Custo de Estruturação	(5.391)	(12.138)	-55,6%	(12.138)	-55,6%
Outras Despesas Financeiras	(17.894)	(12.072)	48,2%	(12.072)	48,2%
SWAP (Valor Justo)	(6.201)	7.332	n/a	7.332	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(137.724)	(145.814)	-5,5%	(145.814)	-5,5%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	39.000	(8.978)	n/a	(8.978)	n/a
Resultado Financeiro	(98.725)	(154.792)	-36,2%	(154.792)	-36,2%



Resultado Financeiro	6M23	6M22	6M23 / 6M22 Δ%	6M22 Proforma	6M23 / 6M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
Receitas Financeiras	139.379	145.818	-4,4%	145.818	-4,4%
Receita Financeira	152.418	156.225	-2,4%	156.225	-2,4%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(13.039)	(10.407)	25,3%	(10.407)	25,3%
Despesas Financeiras	(423.889)	(462.533)	-8,4%	(462.534)	-8,4%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(378.229)	(411.000)	-8,0%	(411.001)	-8,0%
Custo de Estruturação	(10.417)	(16.723)	-37,7%	(16.723)	-37,7%
Outras Despesas Financeiras	(35.242)	(34.810)	1,2%	(34.810)	1,2%
SWAP (Valor Justo)	6.070	(6.455)	n/a	(6.455)	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(278.440)	(323.170)	-13,8%	(323.171)	-13,8%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	33.647	(4.180)	n/a	(4.180)	n/a
Resultado Financeiro	(244.793)	(327.350)	-25,2%	(327.351)	-25,2%

FFO

O FFO atingiu R\$273,1 milhões no 2T23, expansão de 26,9% quando comparado ao mesmo período no ano anterior. A variação positiva do indicador é reflexo do crescimento de EBITDA, e também da melhora do resultado financeiro. O resultado financeiro corroborou as ações bem-sucedidas de gestão de passivos como pré-pagamentos e contratações de novas linhas de crédito, assim como reflete um impacto positivo derivado dos financiamentos corrigidos pelos índices de inflação, principalmente IGP-DI.

Funds from Operations - FFO	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
EBITDA Ajustado	465.385	419.173	11,0%	400.150	16,3%
(+) Receitas financeiras	70.081	80.665	-13,1%	80.665	-13,1%
(-) Despesas financeiras	(201.604)	(233.810)	-13,8%	(233.810)	-13,8%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(68.530)	(46.351)	47,8%	(46.350)	47,9%
(+) Ajuste aluguel linear	7.736	15.041	-48,6%	14.551	-46,8%
(=) FFO	273.068	234.718	16,3%	215.206	26,9%
Margem FFO %	42,4%	39,3%	314 bps	37,6%	487 bps
Funds from Operations - FFO	6M23	6M22	6M23 / 6M22 Δ%	6M22 Proforma	6M23 / 6M22 Δ% Proforma
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>					
EBITDA Ajustado	901.660	832.280	8,3%	793.728	13,6%
(+) Receitas financeiras	139.379	145.818	-4,4%	145.817	-4,4%
(-) Despesas financeiras	(423.889)	(462.533)	-8,4%	(462.532)	-8,4%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(122.757)	(96.609)	27,1%	(96.608)	27,1%
(+) Ajuste aluguel linear	14.959	28.196	-46,9%	27.445	-45,5%
(=) FFO	509.353	447.152	13,9%	407.850	24,9%
Margem FFO %	40,7%	37,8%	287 bps	36,1%	459 bps

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

ENDIVIDAMENTO E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

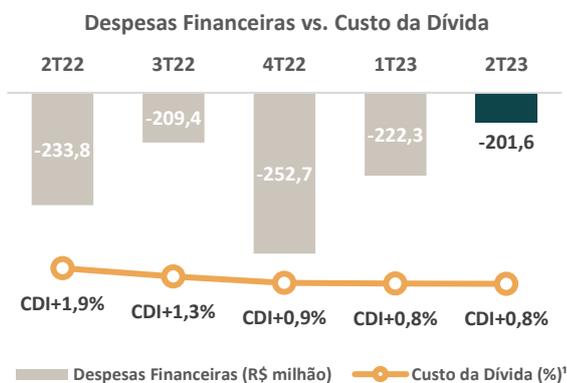
O custo médio da dívida da ALLOS foi de 14,4% no 2T23, o que equivale à taxa de CDI + 0,8%. O patamar alcançado decorre das ações de gestão de passivos executadas nos últimos trimestres. No segundo trimestre de 2023, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 2,4x.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI e debêntures ¹	1.040.389	4.854.983	5.895.372
Obrigação para compra de ativos	17.926	445.220	463.147
Instrumentos financeiros derivativos	-	53.093	53.093
Dívida Bruta	1.058.315	5.353.296	6.411.611
Caixa e aplicações financeiras	(1.684.374)	(187.621)	(1.871.996)
Dívida Líquida	(626.059)	5.165.675	4.539.616

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

A exposição das dívidas da ALLOS atrelada ao índice CDI foi de 83,3% em junho de 2023.

Mais informações sobre custos e vencimentos de cada dívida, bem como a reconciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial, estão disponíveis no Anexo deste Relatório.

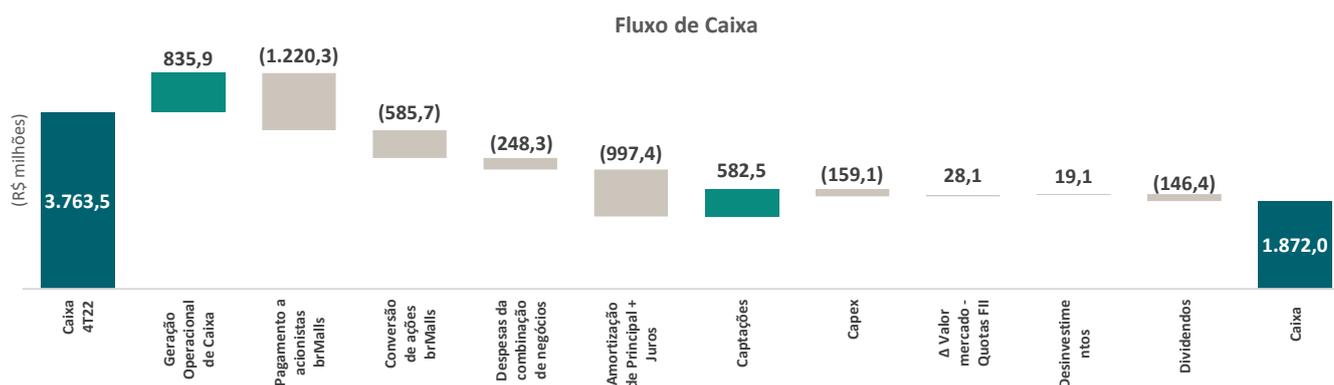


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

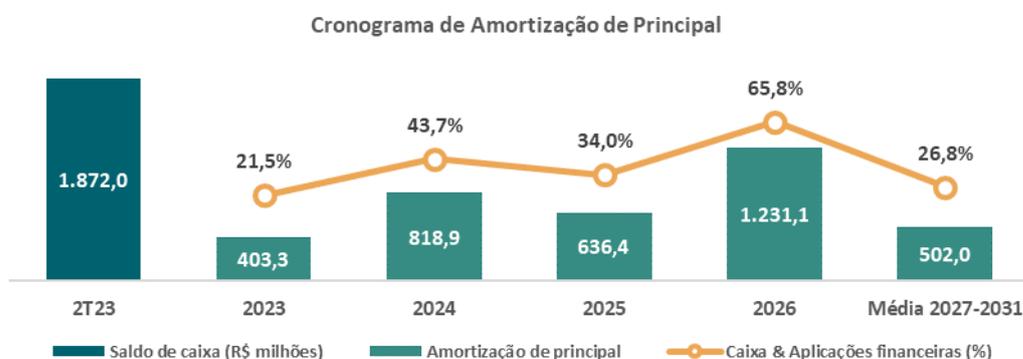
² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

FLUXO DE CAIXA SEMESTRAL

A ALLOS apresentou geração operacional de caixa de R\$835,9 milhões no primeiro semestre de 2023, o que representa uma conversão de EBITDA em caixa de 91,2%. A variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte: i) pelo pagamento da parcela caixa da combinação de negócios entre Aliansce Sonae e brMalls; ii) pela conversão das ações de brMalls detidas pela Aliansce Sonae; iii) pelo pagamento de despesas relacionadas à combinação de negócios; iv) pelas amortizações de principal e juros de financiamentos; (v) pelas captações de recursos; vi) pelo pagamento de dividendos, e, vii) outras iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo prazo.



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



CAPEX

No segundo trimestre de 2023, o Capex realizado da ALLOS foi de R\$87,9 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões; (iii) desenvolvimento de projetos da ALLOSTECH (nova marca da Alsotech) para soluções digitais e (iv) investimentos em equipamentos para mídia.

Capex Realizado 2T23

Informações Financeiras Gerenciais	
Manutenção	15.598
Revitalização	27.233
Expansões & Terrenos	4.222
Outros	11.309
Imobilizado & Intangível	29.538
Total	87.900

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No segundo trimestre de 2023, a ALLOS consolidou R\$9,5 bilhões em vendas totais, um crescimento mesmas bases de 5,4% versus o mesmo período do ano anterior. O mês de junho foi o mais forte do trimestre, com as vendas superando em 7,4% a base de 2022. As vendas /m² também seguiram em trajetória positiva, alcançando R\$1.708, no 2T23, um aumento de 3,7% versus o 2T22. E, no primeiro semestre de 2023, a Companhia apresentou expansão de 7,1% em SSS. Em julho de 2023, a prévia de crescimento das vendas aponta para o patamar de 10,1%¹ versus o ano anterior, indicando reaceleração sobre o segundo trimestre de 2023¹.

TOP 5 VENDAS²

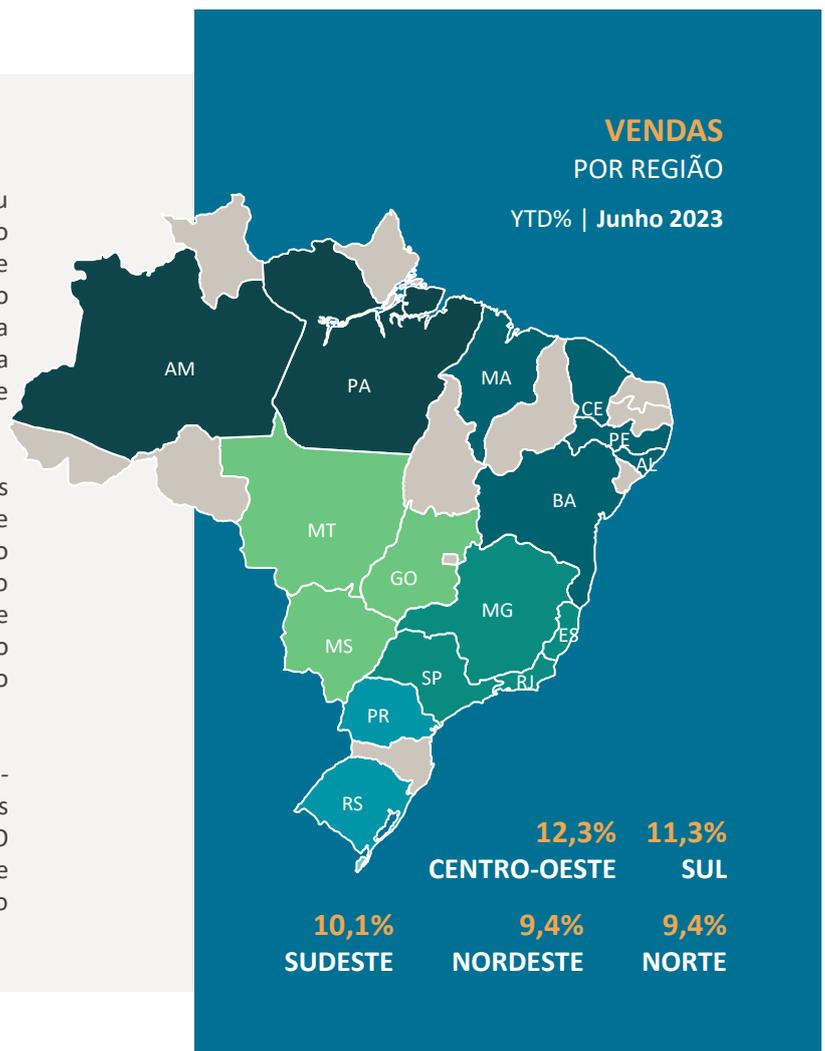
No 2T23, os destaques de performance de vendas foram: Shopping Tamboré (+14,2%), Parque Shopping Maceió (+13,5%), Shopping Campo Limpo (+12,7%), Catuaí Shopping Maringá (+11,1%) e Boulevard Shopping Bauri (+10,3%). Esses empreendimentos são de diferentes regiões, mas, majoritariamente, localizados em São Paulo, ilustrando o desempenho positivo do consumo no estado.

DESEMPENHO POR REGIÃO

No primeiro semestre de 2023, a ALLOS somou R\$18,1 bilhões em vendas totais², crescendo 10,3% em comparação ao primeiro semestre de 2022. A análise de vendas por região aponta o Centro-Oeste como destaque de performance da Companhia. O desempenho do agronegócio na região tem contribuído para o crescimento de importantes indicadores econômicos do Brasil.

As safras recordes e o *boom* de commodities podem explicar a liderança do Centro-Oeste quanto à geração de empregos e ao rendimento médio real, em comparação às demais regiões do País³. Adicionalmente, a expansão do setor de Agropecuária agiu como relevante impulso para o crescimento do PIB brasileiro no primeiro trimestre de 2023⁴.

Para a ALLOS, os shoppings localizados no Centro-Oeste superaram as demais regiões, com o mais forte crescimento em vendas totais do portfólio. O desempenho do grupo apresentou expansão de 12,3% no acumulado de 2023, versus o primeiro semestre de 2022.



¹ Número preliminar e não auditado, passível de revisão para a Divulgação de Resultados do 3T23.

² @100%

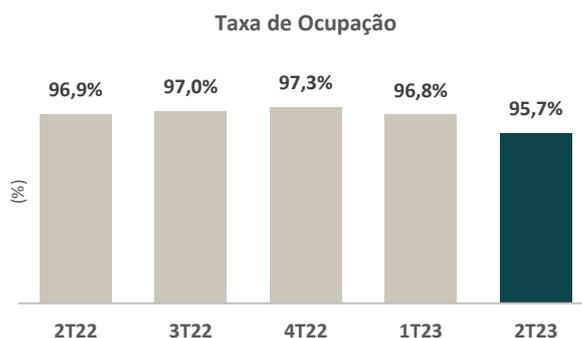
Fontes:

³ Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad); Valor Econômico (<https://valor.globo.com/brasil/noticia/2023/08/01/centro-oeste-crece-quase-o-triplo-da-media-e-puxa-geracao-de-empregos.ghtml#>)

⁴ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (<https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias/2023/06/pib-do-brasil-crece-1-9-no-1o-trimestre-de-2023>)

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

Ao final do 2T23, a taxa de ocupação foi de 95,7%, uma redução de 1,2 p.p. comparada ao 2T22. A vacância foi impactada, pontualmente, pela decisão de negociar a recuperação de grandes áreas, devolvidas por lojistas em dificuldades financeiras. É importante destacar que o efeito desse movimento é mais representativo sobre os indicadores operacionais do que os financeiros – uma vez que a maturação dos contratos de locação do ano anterior já refletiu forte crescimento de aluguel no trimestre, apesar da menor ocupação. Essa dinâmica de substituição de grandes áreas representa uma oportunidade estratégica, com potencial de maior rentabilização dos aluguéis, ao explorar opções como a satelitização dos espaços e qualificação de mix, alinhadas às demandas atuais dos consumidores.



O ritmo comercial observado no 2T23 corrobora a oportunidade estratégica mencionada acima, com 243 contratos assinados, representando 32 mil m² de ABL.

Entre os destaques de contratos recém-assinados estão: Vivara Life nos shoppings Independência Shopping, Shopping Estação Cuiabá e Boulevard Shopping Belo Horizonte; Reebok, no Shopping Tamboré; Adidas, no Boulevard Shopping Bauru; Camarada Camarão e Hering, no Goiânia Shopping; e Farm nos shoppings Mooca Plaza Shopping e Boulevard Shopping Campos.

Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: Carter's nos shoppings Shopping Estação Cuiabá, Shopping Vila Velha e Shopping Villagio Caxias do Sul; Coco Bambu no Plaza Niterói; Decathlon, no Center Shopping Uberlândia; Foxton, no Boulevard Shopping Belo Horizonte; e, a primeira loja da operação Aesop no Rio de Janeiro, no Shopping Leblon.



Aesop
Shopping Leblon



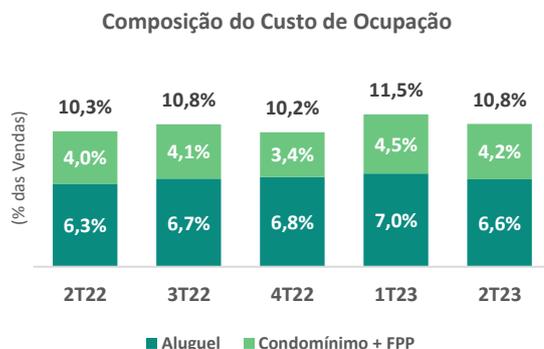
Carter's
Shopping Villagio Caxias do Sul



Coco Bambu
Plaza Shopping Niterói

CUSTO DE OCUPAÇÃO

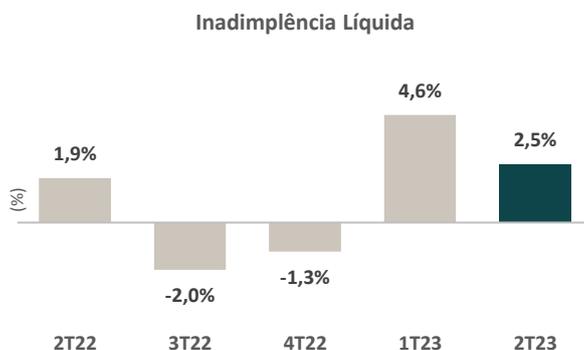
No 2T23, o custo de ocupação¹ foi de 10,8%, 51 bps acima do registrado no 2T22. As despesas de aluguel representaram 6,6%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 4,2% do custo total. O saudável nível do custo de ocupação para operação dos lojistas contribuiu para que a inadimplência líquida se mantivesse em patamar controlado no trimestre.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

No segundo trimestre de 2023, a inadimplência líquida foi de 2,5%, representando uma queda de 2,1 p.p. em relação ao 1T23. A variação do indicador comparado ao mesmo período do ano anterior pode ser, majoritariamente, explicada pelo grande volume de recuperações a partir do 2T22.



SUSTENTABILIDADE

No segundo trimestre de 2023, A ALLOS obteve importantes reconhecimentos que refletem o seu compromisso na promoção da sustentabilidade como parte essencial de sua estratégia. A Companhia possui metas públicas de ESG, além de conduzir uma série de iniciativas e projetos perenes, apoiando causas para o desenvolvimento local.

MELHORES DO ESG 2023 REVISTA EXAME

A ALLOS foi ganhadora do prêmio Melhores ESG 2023 da revista Exame na categoria “Construção Civil e Imobiliário”. O prêmio é amplamente reconhecido no País como um guia de empresas com responsabilidade socioambiental. No setor, a Companhia se destacou ao estabelecer metas públicas de ESG, com o objetivo de impulsionar mudanças positivas não apenas no segmento, mas também na sociedade como um todo.

PRÊMIO ABRASCE 2023

A tradicional premiação da Abrasce é uma referência no setor e reconhece os melhores projetos desenvolvidos pelos shoppings e grupos corporativos de todo o país. Na edição de 2023 a ALLOS conquistou 11 troféus do prêmio, entre eles: Ouro em Gestão de Pessoas e Prata em Newton Rique de Sustentabilidade pelo “Programa NorteShopping Acolhedor”.



MATRIZ DE MATERIALIDADE

No segundo trimestre de 2023, a ALLOS conduziu o processo para definição de sua Matriz de Materialidade. A Matriz é uma forma de identificar e priorizar os temas ESG mais relevantes para a Companhia e seus stakeholders. Os objetivos consistem em i) orientar os processos de reporte e transparência; ii) mapear as principais expectativas dos stakeholders; e, iii) direcionar a atuação estratégica da Companhia nos temas ESG.

A sólida metodologia foi desenhada para capturar as perspectivas em diferentes esferas da sociedade, a partir: i) da pesquisa documental para identificação de temas potencialmente materiais; e, ii) da aplicação de consultas online aos stakeholders e pesquisas secundárias para identificar o nível de relevância e aferir a frequências dos temas.

Para o desenvolvimento da Matriz de Materialidade da ALLOS, 11 grupos de stakeholders estratégicos foram envolvidos na primeira etapa do processo, mapeando mais de 120 temas objetos de ESG. Do total, 26 temas foram selecionados para consulta, com a participação de cerca de 6 mil respondentes online¹ e 36 instituições, através de pesquisa secundária².

A consolidação dos resultados gerou a Matriz de Materialidade da Companhia, abrangendo quatro temas materiais de escopo ambiental, cinco de caráter social e três, de governança.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

PREMISSAS ESTRATÉGICAS

A ALLOS tem como objetivo desenvolver um ecossistema em que o shopping esteja sempre presente na jornada dos consumidores e lojistas, independentemente do canal de vendas escolhido. Para tornar isso possível, a estratégia baseia-se em três principais premissas: (i) aumentar a recorrência e *share of wallet* dos consumidores, (ii) monetizar o conhecimento sobre o consumidor através de dados, e (iii) ser uma plataforma de serviços digitais.

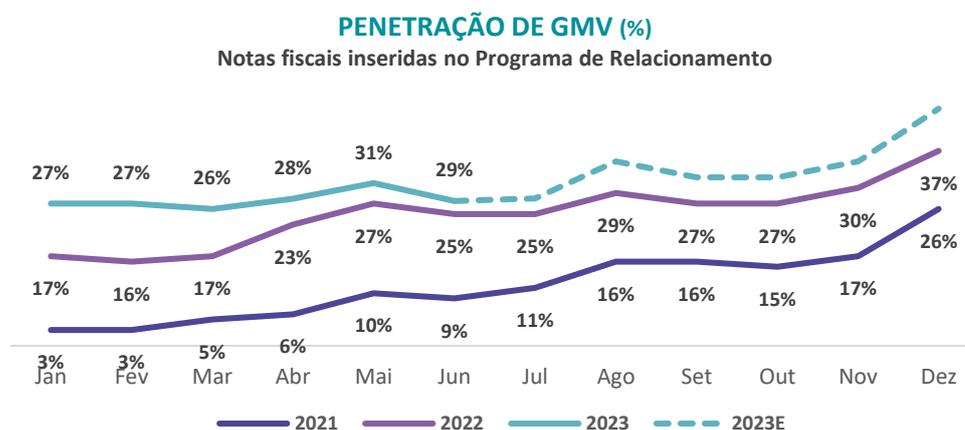
PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

Engajamento dos consumidores

No segundo trimestre de 2023, os oito shoppings da Companhia que possuem o Programa de Relacionamento registraram 670 mil clientes cadastrados. Esse resultado expressa o crescimento de aproximadamente 250 mil usuários em comparação a junho de 2022.

O GMV (*Gross Merchandise Volume*) do Programa de Relacionamento, apurado no 2T23, refletiu a penetração de captura de 29% das vendas realizadas nos shoppings com o programa, representando um crescimento de 4 p.p. versus o 2T22.

O consumidor engajado, ou seja, clientes com recorrência de compra suficiente para se manter nas categorias de participação, cadastra em média sete notas fiscais ao mês, gerando um GMV agregado de mais de R\$800 milhões por semestre. Atualmente, este grupo representa 20% da vendas totais dos shoppings com programa – reforçando a percepção de valor dos consumidores sobre os benefícios oferecidos e potencial de vendas incrementais.



Percepção de valor pelos lojistas

A aliança com o lojista é fundamental para o Programa de Relacionamento. A seguir, dois cases de sucesso envolvendo o programa.

Para a Kopenhagen, a partir da disponibilização de benefícios “compre e ganhe” identificou-se incremento de vendas totais em 9,4% para a operação.

Já a Granado ofertou descontos proporcionais as categorias de seus clientes, e registrou aumento de 47% nas vendas totais quando comparado ao mesmo período do ano anterior. O incremento das vendas da operação foi 37 p.p. superior à média de outros players do setor no mesmo período.





VENDAS DIGITAIS

Ampliar a oferta dos lojistas por meio de Canais Digitais é outra estratégia da ALLOS que endereça a premissa de aumentar a recorrência e *share of wallet* dos consumidores. Na vertical de Vendas Digitais, o objetivo é alavancar a venda dos lojistas em três ofertas: (i) Shopping Digital, um marketplace próprio da Companhia, (ii) Assistente de compras, canal de vendas via WhatsApp, e (iii) Marketplace Out – ferramenta que conecta a oferta de produtos dos lojistas em marketplaces já existentes.

Engajamento dos lojistas no Shopping Digital

A exemplo da importância do engajamento do lojista no Shopping Digital, através de uma ação na plataforma, um lojista do Shopping Leblon verificou crescimento preliminar de 8% nas vendas em julho de 2023, comparado ao mês anterior, expressando o potencial da venda incremental pelo canal.

A aderência dos clientes do Programa de Relacionamento ao Shopping Digital também tem apresentado sinergias relevantes para os participantes da plataforma. Um lojista do Shopping Leblon verificou que a categoria de consumidores engajados foi responsável por 30% de suas vendas em uma campanha no Shopping Digital, reforçando a estratégia de integração das iniciativas.

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

DESENVOLVIMENTO

PROJETOS DE EXPANSÃO, REVITALIZAÇÃO E REDESENVOLVIMENTO

A ALLOS ativamente explora oportunidades de extrair todo o potencial de seus shoppings, através de projetos de expansão, revitalização e redesenvolvimento, 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.

Em relação aos projetos de curto prazo da Companhia, os empreendimentos em destaque são: Carioca Shopping, Center Uberlândia, Franca Shopping, Norteshopping, Parque D. Pedro Shopping, Plaza Niterói, Shopping Campo Limpo, Shopping da Bahia, Shopping Leblon, Shopping Villa Lobos, Shopping Tamboré, e Shopping Tijuca.

A área total de intervenção nos shoppings mencionados acima soma cerca de 173 mil¹ m². Desse montante global, 61 mil m² foram inaugurados, desde o 4T22, e 113 mil m² encontram-se, atualmente, em obras. No anexo deste Relatório encontram-se os detalhes, como metragem de expansão, status de faseamento das obras e datas de conclusão por tipologia de projeto e shopping.



Parque D. Pedro Shopping



Shopping Villa Lobos



Shopping Tijuca

PROJETOS MULTIÚSO

A ALLOS continuamente dedica seus esforços em explorar as oportunidades de desenvolvimento imobiliários multiuso. Seguem abaixo os destaques de negociações recentes:

Parque Shopping Maceió

No segundo trimestre 2023, a ALLOS registrou um ganho de R\$7,8 milhões referente a um projeto adquirido pela incorporadora Contemporânea, que será desenvolvido em terreno anexo ao Parque Shopping Maceió.

O projeto prevê a construção de até 3 torres, sendo uma torre comercial e os demais usos a serem confirmados, conforme andamento do projeto. Foram negociados cerca de 45 mil m² de área privativa, com expectativa de adensamento de mais de 2,5 mil pessoas na área primária do shopping.

NorteShopping

Em julho de 2023, a Companhia negociou parceria com a incorporadora RJZ Cyrela para desenvolvimento de um projeto em terreno adjacente ao NorteShopping.

O projeto de uso misto contempla 5 torres residenciais e 3 lojas, que totalizam mais de 56 mil m² de área privativa, com expectativa de adensamento de mais de 2,2 mil pessoas na área primária do shopping.

¹Expansão de 10,1 mil m² no Shopping da Bahia em aprovação municipal.

PORTFÓLIO

Shoppings Próprios	Estado	Participação	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Amazonas Shopping	AM	28,0%	38.486	10.791	97,2%	A / C / CSC
Araguaia Shopping	GO	50,0%	21.758	10.879	95,8%	-
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	97,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.501	34.501	92,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.209	31.363	98,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.666	29.166	97,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	96,3%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	33.918	33.918	91,2%	A / C / CSC
Catuai Shopping Londrina	PR	93,0%	57.417	53.398	96,4%	A / C / CSC
Catuai Shopping Maringá	PR	100,0%	33.571	33.571	97,9%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.181	18.318	84,5%	A / C / CSC
Center Shopping Uberlândia	MG	21,0%	56.917	11.953	96,4%	A / C / CSC
Estação BH	MG	60,0%	37.459	22.475	96,7%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.738	14.415	96,6%	A / C / CSC
Goiânia Shopping	GO	48,8%	28.390	13.866	94,2%	A / C / CSC
Independência Shopping	MG	83,4%	23.699	19.774	98,0%	A / C / CSC
Jardim Sul	SP	60,0%	28.747	17.248	97,3%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,0%	A / C / CSC
Mooca Plaza Shopping	SP	60,0%	42.027	25.216	98,8%	A / C / CSC
Norteshopping	RJ	72,5%	71.192	51.614	95,3%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,3%	126.500	64.920	95,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.937	17.308	98,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.898	19.949	97,5%	-
Passeio das Águas Shopping	GO	90,0%	74.626	67.163	92,6%	A / C / CSC
Plaza Niterói	RJ	100,0%	44.794	44.794	98,5%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	85,6%	A / C / CSC
Rio Anil	MA	50,0%	39.519	19.760	96,3%	A / C
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.659	9.773	87,3%	A / C / CSC
São Bernardo Plaza Shopping	SP	60,0%	42.859	25.715	93,8%	A / C / CSC
São Luís Shopping	MA	15,0%	55.316	8.297	90,1%	-
Shopping ABC	SP	1,3%	48.079	611	91,2%	-
Shopping Campo Grande	MS	70,9%	40.243	28.532	99,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.972	4.594	98,2%	A / C / CSC
Shopping Curitiba	PR	49,0%	22.525	11.037	84,0%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,5%	70.501	50.401	97,5%	A / C / CSC
Shopping Del Rey	MG	80,0%	38.422	30.738	96,8%	A / C / CSC
Shopping Estação	PR	100,0%	27.641	27.641	94,2%	A / C / CSC
Shopping Estação Cuiabá	MT	75,0%	48.112	36.084	97,0%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	43.037	21.519	93,9%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	28.074	14.318	98,4%	A / C / CSC
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	100,0%	17.996	17.996	94,7%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.858	28.858	95,4%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	96,6%	A / C / CSC
Shopping Piracicaba	SP	75,3%	45.001	33.899	95,5%	A / C / CSC
Shopping Recife	PE	30,8%	80.245	24.740	95,8%	C
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.112	96,0%	A / C / CSC
Shopping Tamboré	SP	100,0%	47.005	47.005	97,6%	A / C / CSC
Shopping Tijuca	RJ	100,0%	35.487	35.487	95,0%	A / C / CSC
Shopping Vila Velha	ES	50,0%	71.105	35.553	96,8%	A / C / CSC
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	71,0%	29.685	21.076	98,6%	A / C / CSC
Shopping Villa-Lobos	SP	63,4%	28.270	17.923	96,9%	A / C / CSC
Top Shopping	RJ	50,0%	31.664	15.832	84,3%	-
Via Parque Shopping	RJ	9,3%	56.509	5.245	90,0%	A / C / CSC
Lojas C&A	-	90,0%	11.809	10.629	100,0%	N/A
Total Portfólio		64,2%	2.220.587	1.424.860	95,7%	

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

ANEXOS

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

PROJETOS DE EXPANSÃO, REVITALIZAÇÃO E REDESENVOLVIMENTO



Expansão:
+1,1 '000 m²

Concluída em set-22



Redesenvolvimento:

Concluído em out-22



CARIOCA SHOPPING



Revitalização:
Em construção



CENTER UBERLÂNDIA



Expansão:
+10,2 '000 m²

Não iniciada



Revitalização:
Concluída em jul-22



FRANCA SHOPPING



Revitalização:
Concluída em out-22



NORTESHOPPING



EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO



Expansão:
+4,9 '000 m²
 Sob aprovação



Redesenvolvimento:
 1ª fase: Concluído em out-22
 2ª fase: Concluído em mai-23
 3ª fase: Início em 1T24
 4ª e 5ª fase: 2025



PARQUE D. PEDRO SHOPPING

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS



Revitalização:
 Em construção



PLAZA NITERÓI



Expansão:
+6,7 '000 m²



1ª fase (Deck Parking):
 Concluída em out-22
 2ª fase (Mall):
 Em construção



SHOPPING CAMPO LIMPO



Expansão:
 Sob aprovação



Revitalização:
 Em construção



Redesenvolvimento:
 Em construção

SHOPPING DA BAHIA



EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO



Expansão:
+1,6 '000 m²
 Concluída em nov-22



Redesenvolvimento:
 Em construção



SHOPPING LEBLON



Revitalização:
 Em construção



Redesenvolvimento:
 Concluído em out-22



SHOPPING TAMBORÉ



Revitalização:
 Em construção



SHOPPING TIJUCA



Revitalização:
 Em construção



SHOPPING VILLA LOBOS



EXPANSÃO



REVITALIZAÇÃO



REDESENVOLVIMENTO

ESTRUTURA DE CAPITAL

Os valores abaixo estão na participação da ALLOS em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de *swap fair value* e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a respectiva Nota Explicativa contida nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			11,2%	892.214	14,9%	
Bradesco	TR	7,2%	9,4%	101.558	1,7%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	13,6%	74.256	1,2%	jun-27
Itaú	TR	9,9%	12,2%	70.317	1,2%	mai-30
Santander	TR	6,8%	9,1%	74.133	1,2%	jun-25
CRI Mapa 4	TR	9,0%	11,3%	571.950	9,6%	mar-25
CDI			15,1%	4.976.118	83,3%	
Debenture X (ICVM 476)	110%CDI	0,0%	14,8%	127.652	2,1%	set-23
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	14,6%	100.659	1,7%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	14,9%	19.439	0,3%	out-24
Debenture (6ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	15,0%	1.048.837	17,6%	ago-27
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	15,1%	244.479	4,1%	mar-27
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1,6%	15,2%	277.025	4,6%	mar-29
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	14,8%	480.745	8,0%	jul-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,0%	14,6%	298.722	5,0%	mar-28
Debenture 7ª (CRI - ICVM160)	CDI	1,2%	14,9%	326.986	5,5%	mar-30
10ª Debenture	CDI	1,3%	15,0%	916.757	15,3%	nov-27
CRI Cima	113,55% CDI	0,0%	15,3%	466.538	7,8%	out-26
CCB Bradesco	CDI	2,0%	15,7%	273.502	4,6%	abr-25
CCB Itaú	CDI	2,2%	16,0%	317.766	5,3%	out-25
Debenture V - 1ª Série	CDI	1,8%	15,5%	77.013	1,3%	mai-31
IPCA			8,1%	58.217	1,0%	
Debenture III	IPCA	4,0%	8,1%	58.217	1,0%	jan-24
IGP-DI			5,18%	47.050	0,8%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	5,2%	47.050	0,8%	mai-25
Total			14,4%	5.973.599	100,0%	
Total		CDI+	0,8%			

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

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 2T23	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 2T23
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	5.895.392	(20)	5.895.372
Obrigação para compra de ativos	463.146	0	463.147
Instrumentos financeiros derivativos	53.093	-	53.093
Dívida Bruta	6.411.631	(20)	6.411.611
Caixa e aplicações financeiras	(1.894.568)	22.573	(1.871.996)
Dívida Líquida	4.517.063	22.553	4.539.616

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e refletem a participação da Companhia em cada shopping.

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Sonae Shopping Centers e Br Malls Participações como se já estivessem combinadas desde o 1T22, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FIMOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E 2023

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	697.171	275.123	n/a	n/a	n/a
Impostos e contribuições e outras deduções	(46.989)	(16.659)	n/a	n/a	n/a
Receita líquida	650.181	258.464	n/a	n/a	n/a
Custo	(222.367)	(77.426)	n/a	n/a	n/a
Custo de aluguéis e serviços	(70.831)	(37.545)	88,7%	n/a	n/a
Depreciação e Amortização	(151.535)	(39.881)	n/a	n/a	n/a
Lucro bruto	427.815	181.039	136,3%	n/a	n/a
Receitas/(despesas) operacionais	(108.972)	(73.775)	47,7%	n/a	n/a
Despesas administrativas e gerais	(114.929)	(35.048)	n/a	n/a	n/a
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.755)	(4.326)	9,9%	n/a	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	28.153	4.570	n/a	n/a	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(30.424)	(11.712)	n/a	n/a	n/a
Outras receitas (despesas) operacionais	12.982	(27.259)	n/a	n/a	n/a
Resultado financeiro	(95.886)	(52.660)	82,1%	n/a	n/a
Lucro antes dos impostos	222.957	54.604	n/a	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(66.093)	(24.499)	n/a	n/a	n/a
Imposto de renda e contribuição social diferido	22.504	7.513	n/a	n/a	n/a
Lucro líquido do período	179.368	37.618	n/a	-	n/a
Lucro Atribuível aos:					
Acionistas controladores	152.985	23.564	n/a	n/a	n/a
Acionistas não controladores	26.383	14.054	87,7%	n/a	n/a
Lucro líquido do período	179.368	37.618	n/a	-	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T23	2T22	2T23 / 2T22 Δ%	2T22 Proforma	2T23 / 2T22 Δ% Proforma
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	681.817	624.981	9,1%	600.221	13,6%
Impostos e contribuições e outras deduções	(45.780)	(42.505)	7,7%	(41.667)	9,9%
Receita líquida	636.037	582.476	9,2%	558.554	13,9%
Custo	(218.103)	(97.428)	123,9%	(92.528)	135,7%
Custo de aluguéis e serviços	(34.406)	(37.795)	-9,0%	(33.587)	2,4%
Depreciação e Amortização	(149.659)	(43.029)	n/a	(43.029)	n/a
Lucro bruto	417.934	485.048	-13,8%	466.025	-10,3%
Receitas (despesas) operacionais	(120.062)	(135.389)	-11,3%	(90.096)	33,3%
Despesas administrativas e gerais	(95.686)	(96.160)	-0,5%	(96.160)	-0,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.755)	(8.527)	-44,2%	(8.527)	-44,2%
Varição de valor justo de propriedades	-	(198.773)	n/a	(198.773)	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(30.872)	(29.890)	3,3%	(29.890)	3,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	11.251	(811)	n/a	44.482	-74,7%
Resultado financeiro	(98.725)	(154.792)	-36,2%	(154.792)	-36,2%
Lucro antes dos impostos	199.148	(3.905)	n/a	22.365	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(68.530)	(46.351)	47,8%	(76.313)	-10,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	22.366	227.923	-90,2%	212.585	-89,5%
Lucro líquido do período	152.984	177.666	-13,9%	158.636	-3,6%



BALANÇO PATRIMONIAL

Balança Patrimonial	Aliance Sonae Consolidado		Ajustes		Aliance Sonae Consolidado Gerencial	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
ATIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	34.418	18.256	-827	22.790	33.591	41.045
Aplicações financeiras de curto prazo	1.672.529	2.543.865	(21.746)	941.043	1.650.783	3.484.907
Contas a receber	574.468	322.566	7.586	243.537	582.054	566.103
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	1.065	657	(1.065)	(657)	-	-
Impostos a recuperar	113.312	46.378	(5.686)	54.101	107.626	100.478
Despesas antecipadas	11.052	488	(495)	8.781	10.557	9.269
Valores a receber	-	-	-	41.641	-	41.641
Outros créditos	432.882	306.624	27.956	(3.960)	460.837	302.664
Total	2.839.726	3.238.833	5.723	1.307.275	2.845.448	4.546.108
Ativo não circulante mantido para venda	-	27.142	-	-	-	27.142
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	2.839.726	3.265.975	5.723	1.307.275	2.845.448	4.573.249
Não Circulante						
Impostos a recuperar	45.794	31.419	5.420	15.623	51.214	47.042
IRPJ e CSLL diferidos	2.886	64.160	(100)	(5.232)	2.785	58.928
Depósitos judiciais	73.295	36.702	321	32.766	73.616	69.468
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	28.707	7.843	(28.707)	(7.843)	-	-
Valores a receber	-	-	-	65.884	-	65.884
Instrumentos financeiros derivativos	4.972	5.927	-	-	4.972	5.927
Despesas antecipadas	6.656	4.164	(14)	(4)	6.642	4.160
Aplicações financeiras de longo prazo	187.621	102.873	-	134.686	187.621	237.560
Outros créditos	163.041	115.557	1.804	42.405	164.845	157.962
Investimentos	898.657	322.138	(891.336)	(314.819)	7.321	7.319
Propriedades para investimento	23.002.764	7.897.907	(264.262)	4.983.814	22.738.502	12.881.720
Imobilizado	94.189	20.031	(65)	77.872	94.125	97.903
Intangível	853.933	410.510	103.787	603.661	957.720	1.014.172
Total Ativo Não Circulante	25.362.515	9.019.232	(1.073.154)	5.628.813	24.289.362	14.648.044
Total do Ativo	28.202.241	12.285.206	(1.067.431)	6.936.088	27.134.810	19.221.294
PASSIVO						
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Circulante						
Fornecedores	61.207	36.530	1.104	42.350	62.311	78.880
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	1.040.389	666.670	-	619.246	1.040.389	1.285.916
Impostos e contribuições a recolher	71.744	70.789	(4.154)	18.205	67.590	88.994
Receitas diferidas	14.259	5.585	298	13.406	14.557	18.991
Dividendos a pagar	155.023	43.034	(8.560)	130.052	146.463	173.086
Obrigações por compra de ativos	17.926	111	-	16.832	17.926	16.943
Contas a Pagar Leasing	16.945	10.104	5.026	11.866	21.971	21.970
Provisão para contingências	-	-	-	15.356	-	15.356
Outras obrigações	138.729	182.966	9	46.066	138.738	229.031
Total Passivo Circulante	1.516.223	1.015.788	(6.277)	913.380	1.509.946	1.929.168
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	4.855.003	2.389.097	(20)	2.201.077	4.854.983	4.590.173
Impostos e contribuições a recolher	17.700	7.937	5.169	18.321	22.869	26.258
Receitas diferidas	35.319	8.401	1.215	24.453	36.534	32.855
Instrumentos financeiros derivativos	53.093	60.117	-	-	53.093	60.117
IRPJ e CSLL diferidos	5.229.114	866.254	(6.149)	102.586	5.222.966	968.840
Obrigações por compra de ativos	445.220	-	-	462.313	445.220	462.313
Contas a pagar leasing	163.843	23.361	88.841	225.018	252.683	248.379
Outras obrigações	24.059	28.172	(491)	(497)	23.568	27.675
Provisão para contingências	40.993	9.046	(1.505)	21.985	39.488	31.031
Total Passivo Não Circulante	10.864.344	3.392.386	87.060	3.055.256	10.951.404	6.447.642
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	14.739.010	4.156.722	-	10.406.862	14.739.010	14.563.584
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	(86.099)	(72.332)	(158.431)
Reservas de capital	885.173	884.078	-	(132.681)	885.173	751.397
Reserva legal	29.991	29.991	-	-	29.991	29.991
Ações em tesouraria	(140.641)	(2.825)	-	(65.900)	(140.641)	(68.725)
Lucros acumulados	3.127.966	0	-	22.369	3.127.966	22.369
Reservas de lucros	108.608	365.449	-	(6.105.686)	108.608	(5.740.236)
Ajustes de avaliação patrimonial	(4.004.316)	1.444.534	-	-	(4.004.316)	1.444.534
Participação de não controladores	1.148.213	1.071.413	(1.148.213)	(1.071.413)	-	-
Total do patrimônio líquido	15.821.673	7.877.032	(1.148.213)	2.967.452	14.673.460	10.844.484
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	28.202.241	12.285.206	(1.067.431)	6.936.088	27.134.810	19.221.294

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil 31/06/2023	Ajustes 31/06/2023	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial 31/06/2023
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	3.178.518	(50.553)	3.127.965
Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:			
Aluguel linear	14.433	(1.148)	13.285
Depreciação e amortização	361.966	(3.100)	358.867
Resultado de equivalência patrimonial	(49.539)	49.539	-
Constituição de provisão para perda de crédito esperada	31.939	(1.591)	30.347
Remuneração com base em ações	8.300	-	8.300
Juros e variações monetárias sobre operações financeiras	404.458	(775)	403.683
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(34.198)	-	(34.198)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.475.509	(1.131)	1.474.377
(Ganho) perda na venda de propriedades para investimento	(4.328)	-	(4.328)
Rendimentos de aplicações financeiras	(108.580)	1.328	(107.252)
Baixa de mais valia	-	-	-
Custos da transação de combinação de negócios	-	-	-
(Ganho) perda na venda de investimentos	(19.898)	995	(18.903)
Ganho por compra vantajosa	(4.461.915)	-	(4.461.915)
Outras provisões	(9.423)	(130)	(9.553)
	787.241	(6.566)	780.675
Redução (aumento) dos ativos	68.961	(14.375)	54.586
Contas a receber de clientes	130.156	834	130.990
Depósitos Judiciais	(5.309)	(88)	(5.398)
Impostos a recuperar	37.653	384	38.037
Outros	(93.539)	(15.505)	(109.044)
Aumento (redução) dos passivos	(118.339)	29.550	(88.788)
Fornecedores	(41.698)	2.920	(38.777)
Impostos a recolher	140.264	1.339	141.602
Outras obrigações	(215.814)	25.005	(190.809)
Receitas diferidas	(1.091)	287	(805)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(161.193)	(1.730)	(162.923)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(84.520)	(1.297)	(85.816)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	492.150	5.584	497.733
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(7.716)	174	(7.543)
Aquisição de ativo intangível	(45.446)	588	(44.858)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(105.652)	(1.351)	(107.003)
Aquisição de participações societárias	-	-	-
Aumento de capital em controladas/coligadas	-	-	-
Aumento de capital de não controladores	-	-	-
Efeito da combinação de negócios	28.958	(19.074)	9.884
Redução (aumento) em investimentos	19.137	-	19.137
Aquisições de ações br Malls	(1.220.324)	-	(1.220.324)
Redução de capital em controladas/coligadas/amortização de quotas	-	-	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	1.436.798	(2.001)	1.434.797
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	44.606	(44.606)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	150.361	(66.271)	84.090
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	-	-
Recebimento de empréstimos para partes relacionadas	10.883	(10.883)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(146.178)	-	(146.178)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(230.121)	-	(230.121)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos	-	-	-
Emissão de debêntures	612.102	-	612.102
Pagamento de juros de debêntures	(259.029)	-	(259.029)
Pré-pagamento de juros de debêntures	-	-	-
Pagamento principal de debêntures	(345.326)	-	(345.326)
Pré-pagamento de principal de debêntures	-	-	-
Pagamento de custos de estruturação debêntures	(29.569)	-	(29.569)
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(1.851)	-	(1.851)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(15.395)	(7.309)	(22.703)
Recuperação de ações	-	-	-
Recuperação de debêntures	-	-	-
Dividendos pagos aos acionistas	(146.431)	-	(146.431)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(58.714)	58.714	-
Pagamento de obrigações por compra de empresas	(16.717)	-	(16.717)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(626.347)	40.523	(585.824)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	16.163	(20.164)	(4.001)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	34.418	(827)	33.591
Saldo de caixa e equivalente no início do período	18.256	19.336	37.592
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	16.163	(20.163)	(4.000)

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2023

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de Junho de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.364.734	(37.749)	1.326.985
Impostos e contribuições e outras deduções	(93.140)	2.507	(90.632)
Receita líquida	1.271.594	(35.242)	1.236.352
Custo de aluguéis e serviços	(439.541)	12.650	(426.892)
Lucro bruto	832.053	(22.592)	809.461
(Despesas)/Receitas operacionais	4.180.434	(18.528)	4.161.906
Despesas administrativas e gerais	(220.280)	24.802	(195.478)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(8.300)	-	(8.300)
Resultado da equivalência patrimonial	49.539	(49.539)	-
Despesa com depreciação	(59.475)	(953)	(60.429)
Outras (despesas)/receitas operacionais	4.418.951	7.163	4.426.113
Resultado financeiro	(239.467)	(5.326)	(244.793)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.773.020	(46.446)	4.726.574
Imposto de renda e contribuição social	(1.594.501)	(4.107)	(1.598.608)
Lucro líquido do período	3.178.518	(50.553)	3.127.965
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	3.127.966	(3.127.966)	-
Participações minoritárias	50.553	(50.553)	-
Lucro líquido do período	3.178.518	(3.178.518)	3.127.965
Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de Junho de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Lucro líquido	3.178.518	(50.553)	3.127.965
(+) Depreciação / Amortização	361.965	(2.896)	359.069
(+) Resultado financeiro	239.467	5.326	244.793
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.594.501	4.107	1.598.608
EBITDA	5.374.452	(44.016)	5.330.436
Margem EBITDA %	422,7%		431,1%
(+) Despesas não recorrentes	(4.418.951)	(9.825)	(4.428.775)
EBITDA Ajustado	955.502	(53.841)	901.660
Margem EBITDA Ajustado %	75,1%		72,9%
Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de Junho de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2023 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	3.178.518	(50.553)	3.127.965
(+) Depreciação e amortização	361.965	(2.896)	359.069
(=) FFO *	3.540.484	(53.449)	3.487.035
Margem FFO %			
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(4.418.951)	(9.825)	(4.428.775)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	15.889	(930)	14.959
(+)/(-) Impostos não caixa	1.475.509	343	1.475.852
(+)/(-) Efeito SWAP	(6.070)	-	(6.070)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(33.647)	-	(33.647)
(=) FFO ajustado *	573.214	(63.861)	509.353
Margem AFFO %	44,5%		40,7%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS | 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de junho de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	1.280.576	(43.920)	1.236.657
Impostos e contribuições e outras deduções	(86.902)	3.740	(83.162)
Receita líquida	1.193.674	(40.180)	1.153.494
Custo de aluguéis e serviços	(364.116)	87.767	(276.349)
Lucro bruto	829.558	47.587	877.145
(Despesas)/Receitas operacionais	(167.881)	(26.337)	(194.218)
Despesas administrativas e gerais	(180.674)	616	(180.058)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(13.506)	(1)	(13.507)
Resultado da equivalência patrimonial	30.509	(30.509)	-
Despesa com depreciação	(56.542)	(437)	(56.979)
Outras (despesas)/receitas operacionais	52.332	3.995	56.327
Resultado financeiro	(321.353)	(6.006)	(327.359)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	340.324	15.245	355.568
Imposto de renda e contribuição social	(14.657)	107.409	92.752
Lucro líquido do período	325.667	122.654	448.320
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	276.415	-	-
Acionistas não controladores	49.252	-	-
Lucro líquido do período	325.667	-	448.320

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2022	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	325.667	122.654	448.320
(+) Depreciação / Amortização	272.409	(66.651)	205.758
(+) Resultado financeiro	321.353	6.006	327.359
(+) Imposto de renda e contribuição social	14.657	(107.409)	(92.752)
EBITDA	934.086	(45.401)	888.685
Margem EBITDA %	78,3%		77,0%
(+) Despesas não recorrentes	(52.332)	(4.074)	(56.405)
EBITDA Ajustado	881.754	(49.474)	832.280
Margem EBITDA Ajustado %	73,9%		72,2%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2023	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido no período	325.667	122.654	448.320
(+) Depreciação e amortização	272.409	(66.651)	205.758
(=) FFO	598.076	56.003	654.079
Margem FFO %	50,1%		56,7%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(52.332)	(4.074)	(56.405)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	30.131	(1.936)	28.196
(+)/(-) Impostos não caixa	(111.335)	(107.988)	(219.323)
(+)/(-) Efeito SWAP	6.455	-	6.455
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	4.180	(0)	4.180
(=) FFO ajustado	475.175	(57.994)	417.181
Margem FFO Ajustado %	38,8%		35,3%

* Indicadores não-contábeis

DESTAQUES

MENSAGEM DA
ADMINISTRAÇÃOPRINCIPAIS
INDICADORESDESEMPENHO
FINANCEIRODESEMPENHO
OPERACIONAL

SUSTENTABILIDADE

TRANSFORMAÇÃO
DIGITAL

DESENVOLVIMENTO

PORTFÓLIO

ANEXOS

GLOSSÁRIO

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers, exceto quiosques e áreas vendidas.

ABL Próprio: Refere-se à ABL total ponderada pela participação da Companhia em cada shopping.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel Mínimo: É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: Capital Expenditure. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão, melhoria ou aquisição de um ativo, entre outros.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como percentual das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação e amortização +/- despesas / (receitas) não recorrentes (-) ajuste de aluguel linear +/- impostos não caixa +/- efeito SWAP +/- despesas financeiras eventuais.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

Inadimplência líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada com a finalidade de inserir as companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1.000 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.

GLOSSÁRIO

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1.000 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.

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

SSS (Vendas Mesma Loja): É a variação entre as vendas em uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação atual da Companhia em cada shopping.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL própria de cada shopping no final do período indicado.

Taxa de Administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Vacância: Área bruta locável no shopping disponível para ser alugada.

Vendas Totais: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques.

Vendas/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.