

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T22



ALIANSCA
SONAE



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

PORTUGUÊS

(Com tradução simultânea para o inglês)

11 de agosto de 2022 - 5ª feira

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

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

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

Código: Aliansce Sonae



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Bangu Shopping

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

Carolina Lopes

Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br

ri.alianscesonae.com.br

**ALIANSCÉ
SONAE**

2T22

CONSISTENTE PERFORMANCE OPERACIONAL ALAVANCANDO RESULTADOS

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2022 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do segundo trimestre de 2022 (2T22). A Companhia, ao final do 2T22, detinha participação em 26 shopping centers, totalizando 780,3 mil m² de ABL própria e 1.121,0 mil m² de ABL total. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 276,8 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.397,9 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T22.

DESTAQUES DO 2T22

APROVADA COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS ALIANSC SONAE E BRMALLS

Em junho de 2022, os acionistas de ambas as companhias aprovaram, em ampla maioria, a combinação de negócios. A transação encontra-se em análise pelo CADE e a Bain & Co. já foi contratada para atuar no processo de integração.

DESINVESTIMENTO UBERLÂNDIA SHOPPING A 8,2% DE CAP RATE

Em julho de 2022, foi assinado contrato para a venda do Uberlândia Shopping, com *valuation* atrativo para a Companhia. O shopping já fazia parte do pipeline de desinvestimentos da Aliansce Sonae.

ADMINISTRAÇÃO SHOPPING ELDORADO

Em julho de 2022, foi celebrado contrato para a administração do Shopping Eldorado, que tem presença relevante na capital paulista. Essa transação ratifica a tese da Aliansce Sonae sobre sinergias e alavancas comerciais como um dos pilares do racional para a fusão com a brMalls.

VENDAS AVANÇAM 21% VS. 2T19

As vendas atingiram R\$2,9 bilhões no 2T22, crescendo 46% e 21% versus o 2T21 e 2T19, respectivamente. Os três shoppings com melhor performance no trimestre são de diferentes regiões do país, demonstrando mais uma vez a força do portfólio diversificado da Companhia.

SSR ATINGE 38%

A performance do indicador no 2T22 está ligada a consistente recuperação das atividades nos shoppings da Companhia e consequente redução de descontos. O patamar de descontos atingiu o menor nível sobre os aluguéis desde o 4T19. O SSR líquido de descontos foi de 31% no 2T22.

ALTA TAXA DE OCUPAÇÃO DE 96,7%

A demanda comercial para áreas nos shoppings Aliansce Sonae continua aquecida, com 173 novos contratos no 2T22 e destaque para praça de alimentação e vestuário. A comercialização foi ainda mais forte do que no 4T21.

CRESCIMENTOS DE EBTIDA E AFFO

O EBTIDA e AFFO da Companhia, cresceram 12% e 3%, respectivamente, no 2T22 vs. o 2T19. Analisando sob o conceito proforma, o EBITDA apresenta expansão de 16%, comparado ao 2T19. Considerando o investimento nas ações de brMalls como caixa, o AFFO crescerá 16% versus o 2T19.

ADESÃO AO PACTO GLOBAL DA ONU

A Aliansce Sonae conquistou mais um importante marco em sua jornada de sustentabilidade assumindo compromisso público com adesão ao Pacto Global da ONU.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o primeiro semestre de 2022 animados com as perspectivas para o final do ano. Após longa negociação, em junho, a nossa proposta para combinação de negócios com a brMalls foi aprovada pelos acionistas de ambas as companhias. Nesse momento, a transação encontra-se em análise pelo CADE e uma renomada consultoria, a Bain & Co., já foi contratada para atuar no processo de integração.

Em paralelo, fechamos, com sucesso, acordo para mais dois importantes negócios: a venda do Uberlândia Shopping e a administração do Shopping Eldorado. O Uberlândia já fazia parte do nosso pipeline de desinvestimento e sua venda reforça nossa capacidade de execução de M&A, com valuation atrativo. Já a administração do Eldorado ratifica a nossa tese sobre sinergias e alavancas comerciais como um dos pilares do racional para a fusão com a brMalls e traz para o portfólio um relevante destino na capital de São Paulo, com fortes indicadores operacionais. Considerando o portfólio da potencial companhia combinada entre Aliansce Sonae e a brMalls, o Eldorado seria o terceiro maior em vendas totais.

No 2T22, as vendas da Aliansce Sonae continuaram crescendo, demonstrando forte recuperação, de 46% em relação ao ano passado e de 21% versus o 2T19. Com essa aceleração, o patamar de desconto atingiu o menor nível sobre os aluguéis desde o 4T19. A receita de locação, por sua vez, cresceu 19% comparada ao 2T19 e 24% no acumulado do ano versus o 1S19. A receita líquida atingiu R\$253,5 milhões, impulsionada pelo aumento de aluguéis e pelo melhor resultado de estacionamento.



Os nossos custos operacionais mais uma vez caíram em relação ao mesmo período em 2019, com redução de 13% no 2T22. Esse movimento foi importante para a redução do custo de ocupação dos lojistas, que encerrou o trimestre em 10,5%. Adicionalmente, os custos mais baixos são fruto da nossa eficiência na captura de sinergias da fusão Aliansce Sonae e contribuíram para que o NOI atingisse R\$222,0 milhões, aumentos de 57% e 19% versus o 2T21 e o 2T19, respectivamente. A PDD apresentou queda relevante de 33% no 2T22 versus 1T22, principalmente, devido à retração da inadimplência. Com a importante recuperação de títulos em atraso, a inadimplência líquida no 2T22 foi 4,5% e negativa no último mês do trimestre.

No 2T22, o EBTIDA foi de R\$184,7 milhões, com variação orgânica de 16% comparado ao 2T19, considerando as mesmas bases. Já o FFO reportado de R\$107,7 milhões, cresceu 3% versus o 2T19. Esse efeito é reflexo da aquisição de mais de R\$620 milhões em ações da brMalls, a um cap rate estimado de 14% – o que consideramos uma excelente alocação de capital. Se excluirmos o efeito da aquisição de ações, o AFFO da Companhia teria crescido 16%.

Na frente de comercialização, o nosso time assinou mais 173 contratos no 2T22. Assim, mantemos nossa taxa de ocupação em patamares elevados, atingindo ao final do trimestre 96,7% – mesma taxa registrada no 4T19. Esse indicador confirma que a demanda por espaços em nossos shoppings continua aquecida. Entre os destaques de lojas recém-inauguradas estão uma Lacoste, no Shopping Leblon, com uma flagship referência na América Latina, e uma Centauro no Carioca.

Sobre as novidades da Alsotech, temos o lançamento do Shopping Leblon Online, e-commerce com entrega expressa para alguns bairros cariocas. Lançamos também o aplicativo do Solar, programa de fidelidade do Shopping Leblon, permitindo maior engajamento de nossos clientes, através de benefícios exclusivos. As nossas iniciativas digitais continuam a ganhar tração com a contratação da primeira dark store em parceria com o Zé Delivery, no Carioca Shopping. Já a Box Delivery continua em trajetória ascendente no número de entregas, ultrapassando 1 milhão de entregas mensais em junho.

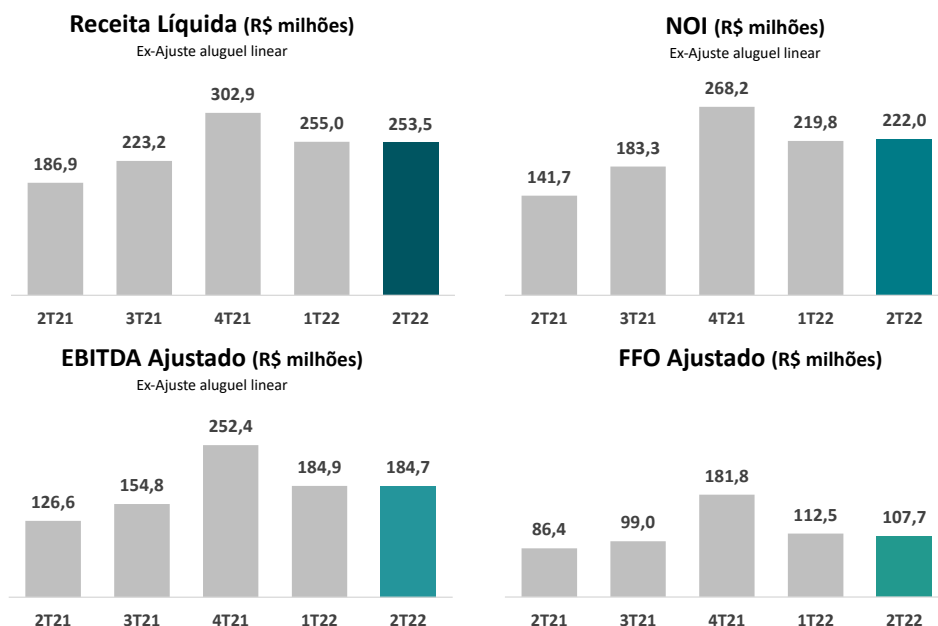
Em junho de 2022, nós conquistamos mais um marco importante em nossa jornada de sustentabilidade, assumindo compromisso público com adesão ao Pacto Global da ONU

Time Aliansce Sonae

PRINCIPAIS INDICADORES

RESULTADO 2T22

Principais Indicadores	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Desempenho Financeiro	Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear					
Receita Líquida	245.050	207.715	18,0%	253.510	186.950	35,6%
NOI	212.840	163.677	30,0%	221.956	141.676	56,7%
Margem %	89,5%	82,6%	691 bps	89,9%	80,4%	947 bps
EBITDA Ajustado	176.278	147.409	19,6%	184.738	126.643	45,9%
Margem %	71,9%	71,0%	97 bps	72,9%	67,7%	513 bps
Lucro Líquido	23.564	59.220	-60,2%	32.024	38.455	-16,7%
Margem %	9,6%	28,5%	-1.889 bps	12,6%	20,6%	-794 bps
FFO Ajustado (AFFO)	107.749	86.439	24,7%			
Margem %	42,5%	46,2%	-373 bps			
AFFO por ação	0,4	0,3	24,7%			
SSR (aluguel mesmas lojas) ¹	37,9%	433,7%	n/a			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% (R\$ mil) ²	4.020.367	2.686.891	49,6%			
Vendas totais @share (R\$ mil) ²	2.857.359	1.957.640	46,0%			
Vendas/m² Proforma (R\$) ³	1.501	1.068	40,5%			
SSS (vendas mesmas lojas)	39,9%	189,2%	n/a			
Custo de Ocupação (% vendas)	10,5%	11,6%	-108 bps			
Inadimplência Líquida (% receita)	4,5%	7,8%	-327 bps			
Taxa de Ocupação	96,7%	95,4%	135 bps			
ABL Total Final (m²)	1.121.048	1.144.312	-2,0%			
ABL Própria Final	780.280	810.479	-3,7%			

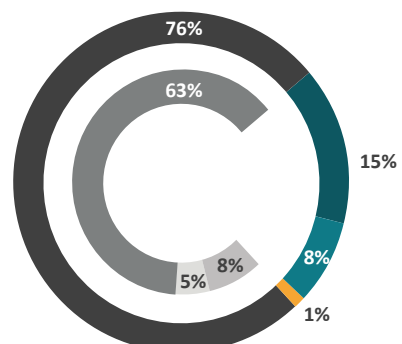
¹ 2021x2019 bruto de descontos² Exclui o Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping e Boulevard Shopping Brasília³ Exclui o Via Parque Shopping

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITAS

No segundo trimestre de 2022, a Aliansce Sonae registrou receita líquida de R\$253,5 milhões, crescimentos de 35,6% e 14,7% em relação aos 2T21 e 2T19, respectivamente. Esse desempenho foi impulsionado pela contínua retirada de descontos – que alcançou o menor patamar sobre os aluguéis desde o 4T19. A performance da receita de locação no 2T22 foi impactada por maior concentração de receita de Mall & Mídia no primeiro trimestre de 2022. No primeiro semestre, essa linha cresceu 23,6% em relação ao 1S19.

A receita de serviços totalizou R\$22,5 milhões no 2T22, aumentos de 14,1% em relação ao 2T21 e 93,7% do montante de 2T19. No segundo trimestre de 2022, o resultado de estacionamento foi de R\$39,2 milhões, um crescimento de 10,0% versus o 2T19. Esse resultado demonstra a captura de sinergias sobre o custo de estacionamento, e o início de cobrança de ticket para o Franca Shopping e o Boulevard Shopping Vila Velha no 1T22, e para o Boulevard Londrina Shopping, no 2T22.



Receitas por Natureza	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T19	2T22/2T19 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i>					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita de locação	205.619	150.982	36,2%	172.288	19,3%
CDU	1.966	2.323	-15,4%	2.406	-18,3%
Resultado de estacionamento	39.220	22.270	76,1%	35.663	10,0%
Outras receitas	146	627	-76,7%	1.091	n/a
Serviços	22.459	19.687	14,1%	23.965	-6,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.116)	22.001	n/a	2.684	n/a
Impostos sobre faturamento	(15.245)	(10.175)	49,8%	(14.344)	6,3%
Receita Líquida	245.050	207.715	18,0%	223.753	9,5%
Receita Líquida (ex-Ajuste aluguel linear)	253.510	186.950	35,6%	221.069	14,7%

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)

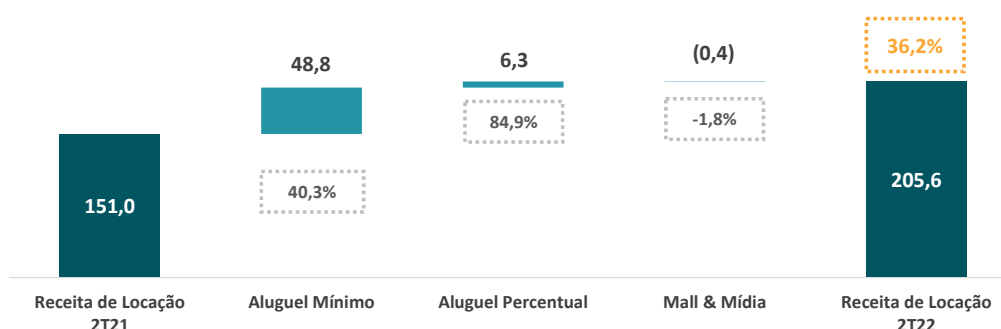


RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação no 2T22 foi de R\$205,6 milhões, superando em 19,3% o montante registrado no 2T19. Em 2022, a Aliansce Sonae continua conduzindo o movimento de retirada de descontos de forma assertiva, com base no sistema de gestão de mix e pricing proprietário da Companhia, mantendo o custo de ocupação em patamar sustentável para os lojistas e elevada taxa de ocupação nos shoppings.

No 2T22, a receita de aluguel mínimo totalizou R\$169,8 milhões, avanços de 40,3% e 24,9% em relação ao 2T21 e 2T19, respectivamente. A receita de Mall e Mídia (M&M) foi impactada por maior concentração de contratos no 1T22 e atingiu R\$22,2 milhões, no segundo trimestre de 2022. No 1S22, essa receita alcançou R\$54,2 milhões, avanço de 21,4% versus o 1S19. O indicador de aluguel mesmas lojas (SSR) da Aliansce Sonae foi de 37,9%, quando comparado ao 2T19, em linha com o crescimento da receita de locação.

Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)



NOI

No 2T22, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$222,0 milhões com margem de 89,9%, já após o efeito da provisão para devedores duvidosos (PDD). O indicador registrou crescimentos de 19,1% em relação ao 2T19, e de 56,7% em relação ao 2T21.

Os custos operacionais somaram R\$17,4 milhões no 2T22, um crescimento de 1,6% em relação ao 2T21 e uma queda de 13,2% em relação ao 2T19. A performance observada reflete os ganhos capturados em função da redução de encargos condominiais e demais custos, como parte das sinergias da fusão Aliansce Sonae. No 2T22, o nível de PDD foi 56,2% menor do que o patamar do 2T21, em função, principalmente, da retração observada em inadimplência e da importante recuperação de títulos em atraso ocorrida em junho de 2022.

NOI	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T22/2T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação ¹	205.619	150.982	36,2%	19,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.116)	22.001	n/a	n/a
CDU	1.966	2.323	-15,4%	-18,3%
Outras receitas	146	627	-76,7%	-86,6%
Resultado de estacionamento	39.220	22.270	76,1%	10,0%
Resultado Operacional	237.836	198.203	20,0%	11,1%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(17.357)	(17.088)	1,6%	-13,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(7.639)	(17.438)	-56,2%	53,5%
(=) NOI	212.840	163.677	30,0%	12,6%
(=) NOI (ex-Ajuste aluguel linear)	221.956	141.676	56,7%	19,1%
Margem NOI (ex-ajuste aluguel linear)	89,9%	80,4%	947 bps	170 bps

¹Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 2T22, o EBITDA foi de R\$184,7 milhões, expansões de 45,9% e 12,4% em relação aos segundos trimestres de 2021 e 2019, respectivamente. A margem EBITDA foi de 72,9%, 500 bps maior que a margem do 2T19. As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) apresentaram aumento de 24,6% em relação ao 2T21, principalmente, devido ao dissídio coletivo e ao retorno das viagens corporativas. No 1S22, o G&A subiu 14,3% versus o 1S19 – variação consideravelmente abaixo da inflação no período.

EBITDA	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T22/2T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
NOI	212.840	163.677	30,0%	12,6%
(-) Impostos sobre faturamento	(15.245)	(10.175)	49,8%	6,3%
(-) Receita líquida de serviços	10.772	8.035	34,1%	-16,9%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(4.016)	8.409	n/a	n/a
(+) Despesas administrativas e gerais	(28.073)	(22.538)	24,6%	39,2%
(=) EBITDA Ajustado	176.278	147.409	19,6%	5,5%
(=) EBITDA Ajustado (ex-Ajuste aluguel linear)	184.738	126.643	45,9%	12,4%
Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	72,9%	67,7%	513 bps	-148 bps

RESULTADO FINANCEIRO

No segundo trimestre de 2022, as receitas financeiras da Aliansce Sonae somaram R\$34,4 milhões, sendo a variação versus o 2T21 amplamente relacionada ao aumento da taxa de juros. É importante ressaltar que o investimento de R\$624,1 milhões para adquirir ações de brMalls foi realizado a um cap rate atrativo de 14%, porém não gera receita financeira.

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$86,4 milhões no 2T22. A maior parte desse efeito pode ser explicada pela elevação do CDI e também reflete as captações recentes de R\$500 milhões, em março de 2022 e de R\$415 milhões, em agosto de 2021.

No 2T22, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram i) 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, e ii) do efeito temporal da contabilização de swap.

Resultado Financeiro	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T22/2T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receitas Financeiras	34.448	11.595	197,1%	77,4%
Receita Financeira	36.775	12.432	195,8%	66,8%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(2.327)	(838)	177,9%	-11,4%
Despesas Financeiras	(86.352)	(39.681)	117,6%	36,4%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(79.998)	(35.082)	128,0%	37,0%
Custo de Estruturação	(2.128)	(1.902)	11,9%	-5,1%
Outras Despesas Financeiras	(4.224)	(2.696)	56,7%	57,7%
SWAP (Valor Justo)	7.332	(1.006)	n/a	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(44.572)	(29.092)	53,2%	3,0%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(8.978)	(710)	n/a	n/a
Resultado Financeiro	(53.550)	(29.802)	79,7%	23,8%

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 2T22, o AFFO atingiu R\$107,7 milhões, crescimentos de 24,7% comparado ao mesmo período de 2021 e 3,3% em relação ao 2T19. Essa performance pode ser explicada, em parte, pela aquisição de ações da brMalls, ao longo do ano, somando mais de R\$620 milhões. A transação foi conduzida com valuation atrativo para a Companhia, com cap rate estimado de 14%. Caso esse recurso fosse remunerado a CDI, o AFFO da Companhia teria crescido 16%. Esse resultado segue corroborando a recuperação das atividades da Companhia, impulsionado pelo crescimento da receita de locação, com taxa de ocupação elevada, porém impactado pela maior taxa de juros e dos índices de inflação no período.

Funds from Operations - FFO	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T22/2T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
EBITDA Ajustado	176.278	147.409	19,6%	5,5%
(+) Receitas financeiras	34.448	11.595	n/a	77,4%
(-) Despesas financeiras	(86.351)	(39.679)	117,6%	36,4%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(25.086)	(12.119)	107,0%	55,6%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ²	8.460	(20.766)	n/a	n/a
(=) FFO Ajustado¹	107.749	86.439	24,7%	3,3%
Margem AFFO %	42,5%	46,2%	-373 bps	-470 bps

¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa. ² Líquido de impostos.

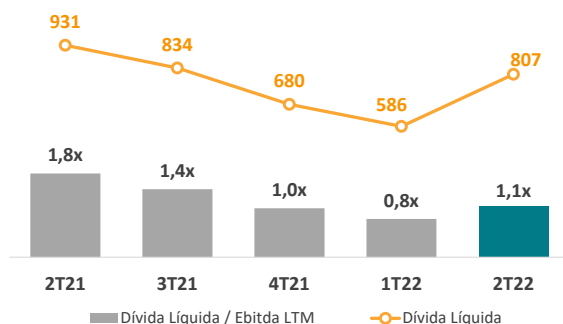
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 10,3% no 2T22, em comparação a 6,6% no 2T21. O aumento pode ser explicado pela elevação da Selic e dos índices de inflação. No segundo trimestre de 2022, a relação Dívida Líquida / EBITDA da Companhia foi de 1,1x, se mantendo como o menor nível de alavancagem do setor.

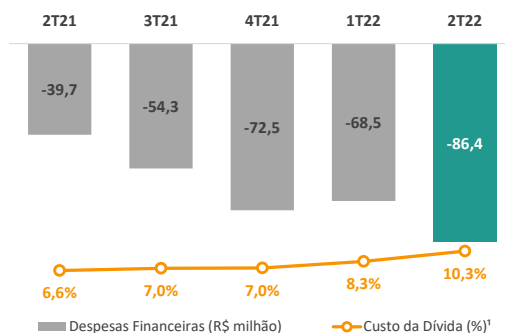
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	59.208	230.859	290.068
CCI/CRI	33.110	118.777	151.887
Obrigação para compra de ativos	112	-	112
Debêntures ¹	569.337	1.347.713	1.917.050
Dívida Total	661.767	1.697.350	2.359.117
Caixa e aplicações financeiras	(1.452.058)	(99.914)	(1.551.973)
Disponibilidade Total	(1.452.058)	(99.914)	(1.551.973)
Dívida Líquida	(790.291)	1.597.435	807.144

¹Inclui Taxa de Transferência e Incorporações Imobiliárias

Dívida Líquida & Alavancagem



Despesas Financeiras vs. Custo da Dívida



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

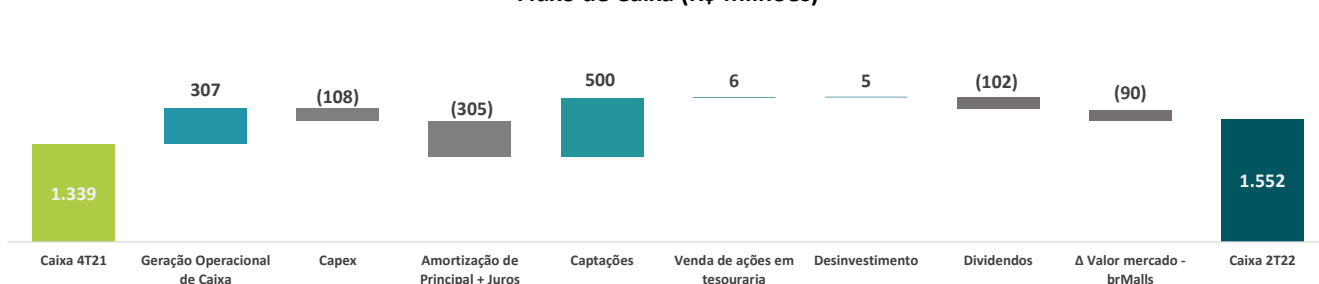
CAPEX

No segundo trimestre de 2022, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$53,7 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansões e (iii) projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

FLUXO DE CAIXA

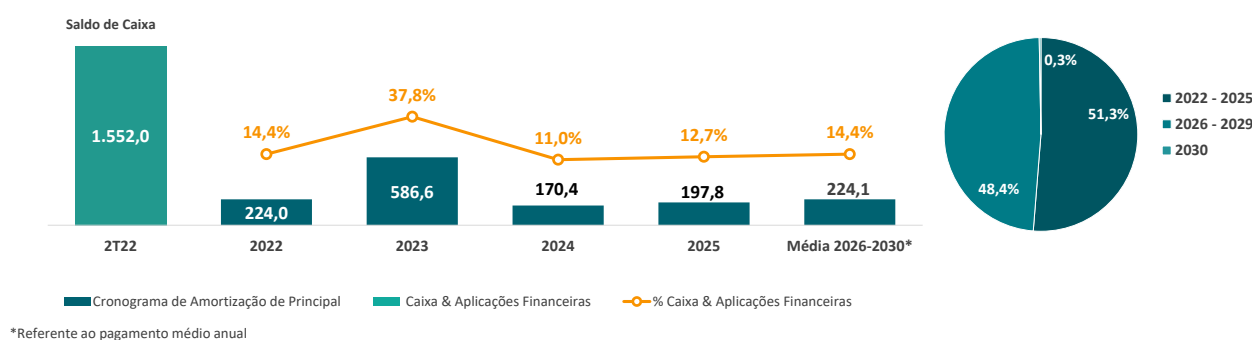
A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$307,1 milhões no primeiro semestre de 2022. No período, a variação do saldo de caixa pode ser explicada, em grande parte, por Capex e iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo. O saldo final de caixa no 2T22, contempla o montante de R\$535,0 milhões, referentes às ações da BR Malls Participações S.A. marcadas a mercado, em 30 de junho de 2022.

Fluxo de Caixa (R\$ milhões)

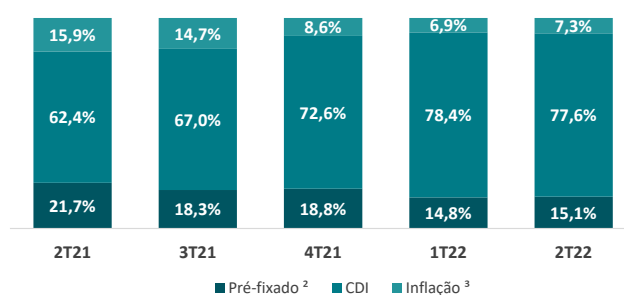


Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer frente aos vencimentos dos próximos anos.

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)



Perfil de Indexadores (%) ¹



A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 77,6% em junho de 2022.

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

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

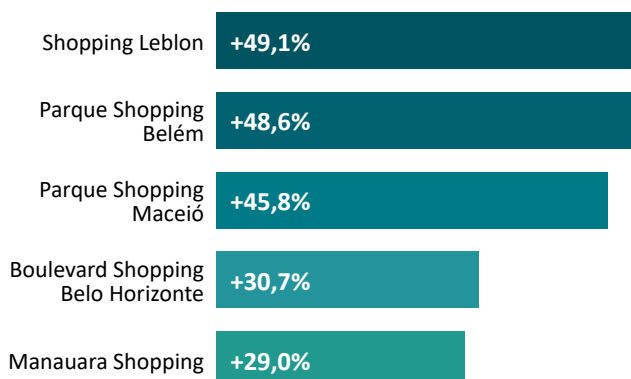
DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No segundo trimestre de 2022, o desempenho de vendas permaneceu positivo e mais uma vez ultrapassou o patamar do mesmo período de 2019. A Companhia alcançou R\$2,9 bilhões em vendas totais, uma expansão de 46,0% comparado ao 2T21 e crescimento de 20,9% versus o 2T19. Esse montante já exclui as vendas do Boulevard Shopping Brasília, considerando que o desinvestimento total do ativo foi concluído no 2T22.

Shoppings de diversas regiões apresentaram expansões de dois dígitos no período, ressaltando a força do portfólio Aliansce Sonae em escala nacional. Os destaques, com crescimento de vendas 2T22 vs. 2T19, foram: Shopping Leblon (+49,1%); Parque Shopping Belém (+48,6%); Parque Shopping Maceió (+45,8%); Boulevard Shopping Belo Horizonte (+30,7%); e, Manauara Shopping (29,0%).

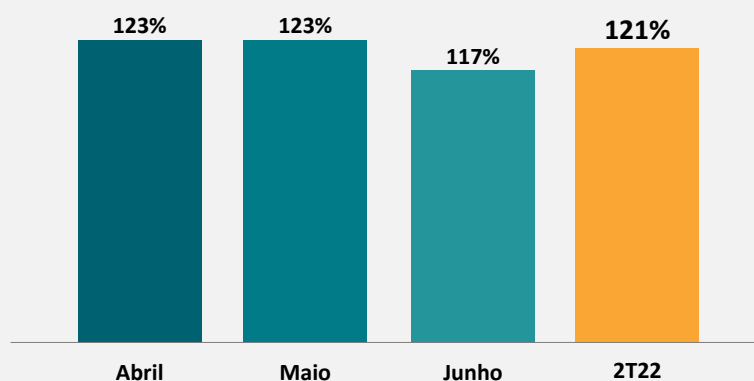
TOP 5 VENDAS TOTAIS (100%)



R\$2,9 bilhões
Vendas Totais¹



Evolução vs. 2019



¹A análise exclui o Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping e Boulevard Shopping Brasília.

No 2T22, as vendas/m² Proforma foram de R\$1.501², um crescimento de 21,2% em relação ao 2T19. O conceito proforma considera as participações atuais aplicadas à base histórica. Ao realizar análise adicional, na qual são excluídos os shoppings em maturação e alvo de desinvestimento da Aliansce Sonae, esse indicador alcança R\$1.670.

Vendas/m² Proforma 2T19 R\$ 1.238

(-) Shoppings em Maturação

Passeio das Águas Shopping	-100,0%
----------------------------	---------

Vendas/m² Proforma 2T19 (Cenário 1) R\$ 1.284

(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento

Boulevard Londrina Shopping	-88,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	-25,0%
Uberlândia Shopping	-100,0%

Vendas/m² Proforma 2T19 (Cenário 2) R\$ 1.407

Vendas/m² Proforma 2T22 R\$ 1.501

(-) Shoppings em Maturação

Passeio das Águas Shopping	-100,0%
----------------------------	---------

Vendas/m² Proforma 2T22 (Cenário 1) R\$ 1.554

(-) Shoppings Alvo de Desinvestimento

Boulevard Londrina Shopping	-88,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	-25,0%
Uberlândia Shopping	-100,0%

Vendas/m² Proforma 2T22 (Cenário 2) R\$ 1.670

² Exclui o Via Parque Shopping

ABERTURA DE VENDAS POR SHOPPING

Vendas totais	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%	2T19	2T22/2T19 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)					
Bangu Shopping	180.314	150.712	19,6%	175.742	2,6%
Boulevard Shopping Bauru	75.216	43.456	73,1%	62.415	20,5%
Boulevard Shopping Belém	242.520	193.069	25,6%	193.012	25,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	210.888	110.127	91,5%	161.393	30,7%
Boulevard Shopping Campos	81.493	56.691	43,8%	75.279	8,3%
Carioca Shopping	133.780	100.249	33,4%	130.920	2,2%
Caxias Shopping	97.062	77.910	24,6%	89.117	8,9%
Franca Shopping	71.824	32.862	118,6%	66.711	7,7%
Manauara Shopping	297.292	261.051	13,9%	230.485	29,0%
Parque D. Pedro Shopping	451.941	261.836	72,6%	389.302	16,1%
Parque Shopping Belém	107.651	81.457	32,2%	72.440	48,6%
Parque Shopping Maceió	143.036	88.121	62,3%	98.102	45,8%
Passeio das Águas Shopping	150.744	110.255	36,7%	122.997	22,6%
Plaza Sul Shopping	118.288	73.715	60,5%	118.202	0,1%
Santana Parque Shopping	86.873	50.906	70,7%	83.941	3,5%
Shopping Campo Limpo	120.643	75.704	59,4%	100.007	20,6%
Shopping da Bahia	309.832	193.154	60,4%	284.843	8,8%
Shopping Grande Rio	127.410	100.230	27,1%	106.834	19,3%
Shopping Leblon	296.884	178.331	66,5%	199.095	49,1%
Shopping Metrôpole	111.225	66.909	66,2%	109.294	1,8%
Shopping Parangaba	149.309	89.935	66,0%	118.770	25,7%
Shopping Taboão	167.206	106.916	56,4%	144.716	15,5%
Total por shopping¹	3.731.431	2.503.596	49,0%	3.133.618	19,1%
Shoppings Vendidos e Pipeline de Desinvestimentos ^{1 2}	424.133	310.632	36,5%	534.021	-20,6%
Vendas totais @100%	4.155.564	2.814.229	47,7%	3.667.639	13,3%

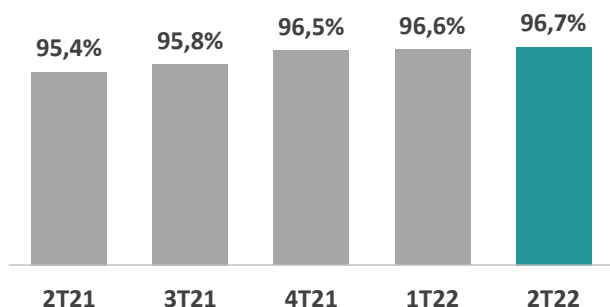
¹Vendas Totais por Shopping base @100%.

²Shopping Santa Úrsula, Shopping West Plaza, Via Parque Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Londrina Shopping, Boulevard Shopping Vila Velha e Uberlândia.

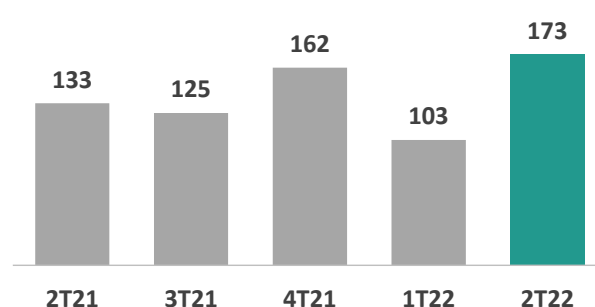
TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 96,7% no 2T22, igualando-se ao patamar do 4T19, corroborando que a demanda por espaços nos shoppings da Companhia continua alta. O Passeio das Águas Shopping se destacou, registrando crescimento de 7,7 p.p. em sua taxa de ocupação no 2T22 vs. 2T21.

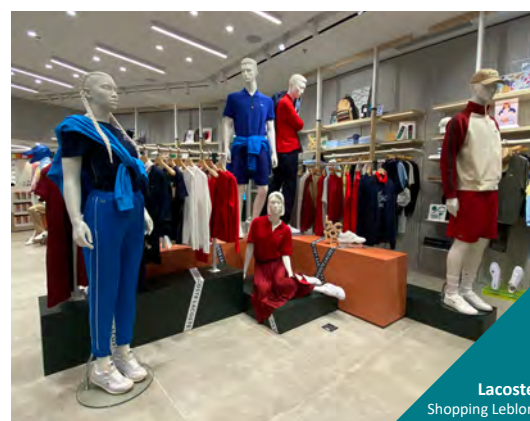
Taxa de Ocupação



Contratos comercializados



No 2T22, um total de 173 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Aliansce Sonae, representando uma área de 24.2 mil m² de ABL. Entre os destaques de contratos assinados está a rede de cinemas UCI em três shoppings do portfólio, sendo eles Manauara Shopping, Shopping Metrôpole e Plaza Sul Shopping. Dentre os destaques de inaugurações recentes estão: Centauro, no Carioca Shopping; Lacoste, no Shopping Leblon, sendo a loja uma flagship referência da América Latina; e Outback, no Caxias Shopping.



AÇÕES E PROJETOS

Ao longo do ano, a Aliansce Sonae realiza uma série de campanhas institucionais e projetos nos shoppings do portfólio, com os mais diversos objetivos, como ações de marketing e iniciativas sustentáveis. Em reconhecimento à essas ações realizadas, em julho de 2022, a Companhia comemorou a conquista de dez troféus na edição 2022 do Prêmio Abrasce, a mais importante premiação do setor de shopping centers no Brasil.

Ao lado a relação dos projetos premiados, em diversas categorias:

PRÊMIO DESTAQUE

Pátio Alcântara

OURO

Pátio Alcântara Eventos e Promoções de Natal

PRATA

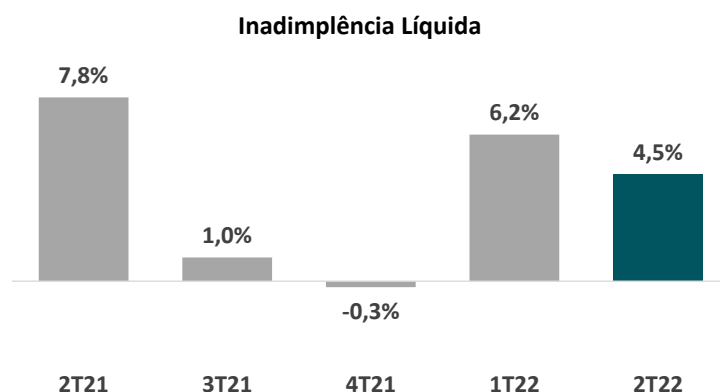
Parque D. Pedro Shopping Newton Rique de Sustentabilidade
Aliansce Sonae – BeGreen Newton Rique de Sustentabilidade
Boulevard Shopping Campos Eventos e Promoções
Boulevard Feira de Santana Campanha Institucionais
Aliansce Sonae Gestão de Pessoas

BRONZE

Recreio Shopping Eventos e Promoções de Natal
Aliansce Sonae Tecnologia e Inovação
Aliansce Sonae - Shopping Online Projetos Virtuais

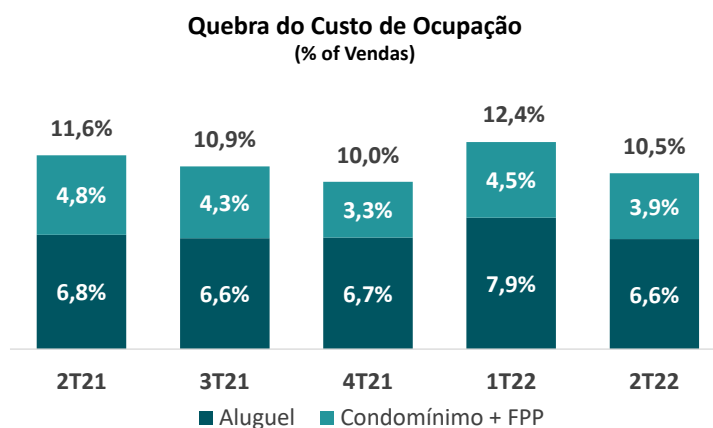
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do 2T22 foi de 4,5%, 3,3 p.p. inferior à do 2T21. Especialmente, em junho de 2022, a inadimplência foi negativa em 2,4%, indicando forte recuperação de títulos em atraso.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ atingiu 10,5% no 2T22. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 3,9%, enquanto as despesas de aluguel representaram 6,6% do custo total de ocupação. A redução de 1.9 p.p. em relação ao primeiro trimestre do ano ocorreu, majoritariamente, devido à aceleração das vendas no trimestre. Adicionalmente, os esforços da Aliansce Sonae em reduzir os custos operacionais continua a beneficiar os lojistas, uma vez que a variação dos custos condominiais permaneceu abaixo da inflação no período entre 2022 e 2019. O patamar de custo de ocupação controlado permite que a Companhia continue retirando descontos e capturando crescimento da receita de locação.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

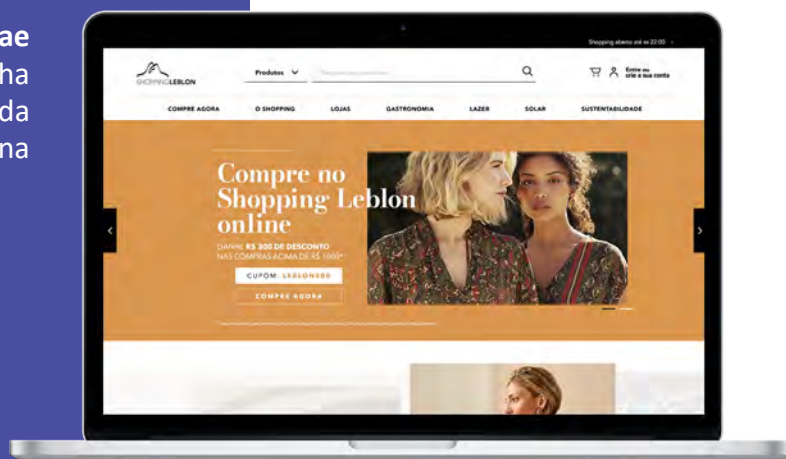
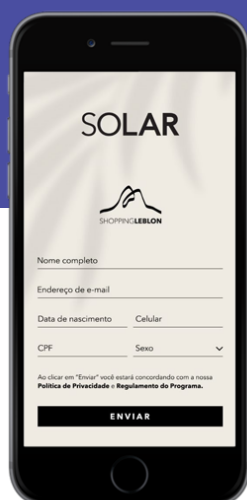
ALSOTECH

A Alsotech é o braço de transformação “figital” do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. O veículo possui três pilares estratégicos: i) evolução das iniciativas de engajamento e conhecimento dos consumidores; ii) fortalecimento das atividades de comércio eletrônico em todos os seus formatos (como e-commerce, marketplace e social-commerce); e, iii) estruturação de um ecossistema de logística para suportar os lojistas e trazer novas soluções para os consumidores. Essa estratégia está sustentada pela evolução da frente de data analytics, bem como por iniciativas de inovação aberta e corporate venture capital (CVC).

Recentemente, a Alsotech lançou duas novas soluções para o Shopping Leblon: i) o Shopping Leblon Online, e-commerce com entrega expressa para alguns bairros cariocas; e, ii) o aplicativo do Solar, programa de fidelidade, permitindo maior engajamento dos clientes da Companhia através de benefícios exclusivos.

As iniciativas figitais no universo de logística também continuam a ganhar tração com a contratação da primeira dark store em parceria com o Zé Delivery, no Carioca Shopping. Já a Box Delivery continua em trajetória ascendente no número de entregas, ultrapassando 1 milhão de entregas mensais em junho.

Em mais uma ação Aliansce Sonae e Alsotech, o Rio de Janeiro ganha o quinto **Shopping Online** da Companhia com a estreia da página de produtos do **Shopping Leblon**.



O **Solar**, programa de relacionamento do **Shopping Leblon**, agora conta com um aplicativo para fortalecer a estratégia de digitalização e estreitar o relacionamento com os clientes. O app facilita o cadastro de notas fiscais, acompanhamento da pontuação e o resgate de benefícios exclusivos para os clientes participantes.

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 campanhas e realizações recentes de destaque.

PACTO GLOBAL DA ONU

A Aliansce Sonae conquistou mais um importante marco em sua jornada de sustentabilidade, assumindo o compromisso público com a adesão ao Pacto Global da ONU. O Pacto Global é uma iniciativa voluntária que fornece diretrizes para a promoção do crescimento sustentável e da cidadania, por meio de lideranças corporativas comprometidas e inovadoras.

A Aliansce Sonae está empenhada em i) tornar os dez princípios universais nas áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção parte da estratégia, cultura e operações cotidianas da Companhia; e, ii) se envolver em projetos cooperativos que promovam os objetivos mais amplos de desenvolvimento das Nações Unidas, em particular, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.



VISITAÇÃO GUIADA AO MAM PARA ALUNOS DO INSTITUTO REAÇÃO

No dia 10 de abril, o Instituto Reação, patrocinado pela Aliansce Sonae, comemorou 19 anos. Para celebrar a longa parceria de seis anos, a Companhia iniciou o ciclo 2022 de visitas mensais dos alunos do Instituto ao MAM - Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro. Nos passeios, as crianças e adolescentes tiveram a oportunidade de conhecer o Museu junto a educadores, que apresentam as exposições, ampliando horizontes através da arte.

LIVRO NAS PRAÇAS

O projeto Livros nas Praças, patrocinado pela Aliansce Sonae, é uma biblioteca volante que circula por comunidades carentes do Rio de Janeiro onde não há bibliotecas públicas. Os livros são emprestados gratuitamente aos moradores, que têm, assim, a oportunidade de adquirir e desenvolver o hábito da leitura. O acervo de cerca de dois mil livros é 80% composto por títulos de autores brasileiros para todas as idades, além de audiobooks, obras em braile e com fonte ampliada para pessoas com baixa visão.



PORTFÓLIO ALIANSCA 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 2T22, a Companhia possuía participação em 26 shoppings em operação totalizando 780,3 mil m² de ABL própria e 1.121,0 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização para 12 shoppings centers de terceiros que possuíam 276,8 mil m² de ABL total no final do 2T22.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.397,9 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T22



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.058	42.580	95,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.638	34.638	95,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.228	31.378	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	99,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	97,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.828	9.457	93,9%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	32.489	32.489	96,5%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.191	18.324	98,2%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	99,2%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,6%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.917	64.728	97,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.972	17.326	97,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.965	19.983	98,8%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	74.626	74.626	91,8%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	94,4%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	95,0%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	98,5%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.633	50.177	96,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.955	21.477	96,9%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	26.893	13.716	98,5%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.858	28.858	95,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	94,9%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	98,6%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.043	53.043	96,8%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	11,5%	56.510	6.499	92,6%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		69,6%	1.121.048	780.280	96,7%	

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

SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



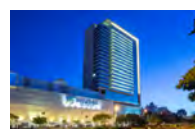
Boulevard Londrina Shopping



Boulevard Shopping Bauru



Boulevard Shopping Belém



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Boulevard Shopping Campos



Boulevard Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque Dom Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



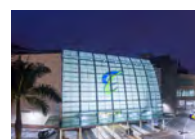
Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Parque Santana Shopping



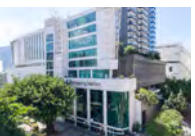
Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrópole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping



Via Parque Shopping

SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Boulevard Shopping Brasília



Boulevard Shopping Feira de Santana



Boulevard 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

DESTAQUES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS INDICADORES

DESEMPENHO FINANCEIRO

DESEMPENHO OPERACIONAL

ALSO TECH

SUSTENTABILIDADE

PORTFÓLIO

GLOSSÁRIO

ANEXOS

GLOSSÁRIO



Parque Dom Pedro Shopping

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.

ANEXOS

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se já estivessem combinadas desde o 4T18, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas. Para a análise da reconciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as informações financeiras consolidadas, além de outras informações relevantes, veja comentários e quadros a seguir.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 30 Jun 2022	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	80,0%	100,0%	80,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
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	76,9%	76,9%	76,9%
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	71,0%	71,0%	71,0%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	51,0%	51,0%	51,0%
Shopping Metrôpole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	92,0%	92,0%
Uberlândia Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Via Parque Shopping	11,5%	Equivalência patrimonial	11,5%

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			9,1%	379.935	15,1%	
Bradesco	TR	7,2%	7,8%	118.346	4,7%	Aug-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	11,3%	11,9%	82.904	3,3%	Jun-27
Itaú	TR	9,9%	10,5%	72.913	2,9%	May-30
Santander	TR	6,8%	7,4%	105.773	4,2%	Jun-25
CDI			9,7%	1.951.963	77,6%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,0%	9,5%	254.224	10,1%	Sep-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,0%	8,7%	308.213	12,2%	Apr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,0%	8,6%	-	0,0%	May-22
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,0%	9,7%	100.515	4,0%	Jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,3%	10,0%	32.635	1,3%	Oct-24
Debenture (2ª emissão. 1ª série)	CDI	0,8%	9,5%	65.845	2,6%	Jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª série)	CDI	0,8%	9,5%	94.838	3,8%	Jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª série)	CDI	1,1%	9,8%	116.042	4,6%	Jan-27
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1,2%	10,0%	461.828	18,4%	Jul-28
Debenture (5ª emissão. 1ª série)	CDI	1,4%	10,2%	242.730	9,6%	Mar-24
Debenture (5ª emissão. 2ª série)	CDI	1,6%	10,3%	275.094	10,9%	Mar-25
IPCA			16,2%	112.975	4,5%	
Debenture III	IPCA	4,0%	16,2%	112.975	4,5%	Jan-24
IGP-DI			22,5%	71.508	2,8%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	22,5%	71.508	2,8%	May-25
TOTAL			10,3%	2.516.382	100%	

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

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
(valores em milhares de reais)			
Bancos	59.208	230.859	290.068
CCI/CRI	33.110	118.777	151.887
Obrigação para compra de ativos	112	-	112
Debêntures ¹	569.337	1.347.713	1.917.050
Dívida Total	661.767	1.697.350	2.359.117
Caixa e aplicações financeiras	(1.452.058)	(99.914)	(1.551.973)
Disponibilidade Total	(1.452.058)	(99.914)	(1.551.973)
Dívida Líquida	(790.291)	1.597.435	807.144

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2022

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	275.123	227.414	21,0%
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.659)	(11.009)	51,3%
Receita líquida	258.464	216.405	19,4%
Custo	(77.426)	(71.815)	7,8%
Custo de alugueis e serviços	(37.545)	(33.633)	11,6%
Depreciação e Amortização	(39.881)	(38.182)	4,5%
Lucro bruto	181.039	144.589	25,2%
Receitas (despesas) operacionais	(73.775)	(28.408)	159,7%
Despesas administrativas e gerais	(35.048)	(42.614)	-17,8%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.326)	(4.593)	-5,8%
Resultado da equivalência patrimonial	4.570	22.713	-79,9%
Despesa com depreciação e amortização	(11.712)	(5.764)	103,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(27.259)	1.851	n/a
Resultado financeiro	(52.660)	(29.772)	76,9%
Lucro antes dos impostos	54.604	86.410	-36,8%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(24.499)	(10.197)	140,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	7.513	(5.400)	n/a
Lucro líquido do período	37.618	70.813	-46,9%
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	23.564	59.221	-60,2%
Acionistas não controladores	14.054	11.593	21,2%
Lucro líquido do período	37.618	70.813	-46,9%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T22	2T21	2T22/2T21 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	260.295	217.890	19,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.245)	(10.175)	49,8%
Receita líquida	245.050	207.715	18,0%
Custo	(76.199)	(84.405)	-9,7%
Custo de alugueis e serviços	(36.683)	(46.178)	-20,6%
Depreciação e Amortização	(39.515)	(38.227)	3,4%
Lucro bruto	168.851	123.310	36,9%
Receitas (despesas) operacionais	(74.556)	(24.137)	208,9%
Despesas administrativas e gerais	(28.073)	(22.538)	24,6%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.324)	(4.593)	-5,9%
Despesa com depreciação e amortização	(12.148)	(5.867)	107,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(30.012)	8.860	n/a
Resultado financeiro	(53.550)	(29.801)	79,7%
Lucro antes dos impostos	40.745	69.372	-41,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(25.086)	(12.119)	107,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	7.905	1.967	301,8%
Lucro líquido do período	23.564	59.220	-60,2%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/06/2022	12/31/2021	30/06/2022	12/31/2021	30/06/2022	12/31/2021
ATIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	37.544	14.862	(265)	3.726	37.280	18.587
Aplicações financeiras de curto prazo	1.442.294	1.231.459	(27.515)	(6.488)	1.414.778	1.224.971
Contas a receber	362.690	400.545	(10.120)	(15.903)	352.569	384.642
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	925	-	(925)	-	-	-
Impostos a recuperar	33.825	52.969	(1.167)	(2.192)	32.658	50.777
Despesas antecipadas	12.648	1.109	115	5	12.763	1.113
Valores a receber	-	-	40	-	40	-
Outros créditos	143.561	35.865	(1.648)	(1.478)	141.913	34.387
Total	2.033.486	1.736.808	(41.486)	(22.331)	1.992.001	1.714.478
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	-	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	2.072.051	1.775.373	(41.486)	(22.331)	2.030.566	1.753.043
Não Circulante						
Impostos a recuperar	13.184	1.927	(10)	35	13.174	1.962
IRPJ e CSLL diferidos	59.106	54.723	(7.103)	(7.211)	52.003	47.512
Depósitos judiciais	38.995	33.567	(60)	64	38.934	33.631
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.961	7.889	(7.961)	(7.889)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	4.736	-	0	-	4.736
Despesas antecipadas	7.495	3.544	(4)	(0)	7.490	3.544
Aplicações financeiras de longo prazo	99.914	95.447	-	3	99.914	95.450
Outros créditos	28.723	25.863	(19.814)	16.760	8.909	42.623
Investimentos	360.920	420.541	(360.920)	(420.541)	-	-
Valores a receber	-	-	-	-	-	-
Propriedades para investimento	8.251.068	8.321.206	(702.330)	(643.115)	7.548.738	7.678.091
Imobilizado	21.602	24.495	55	862	21.658	25.357
Intangível	370.983	345.401	65.825	55.990	436.809	401.391
Total Ativo Não Circulante	9.259.952	9.339.338	(1.032.322)	(1.005.041)	8.227.630	8.334.297
Total do Ativo	11.332.003	11.114.712	(1.073.808)	(1.027.372)	10.258.196	10.087.340

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/06/2022	12/31/2021	30/06/2022	12/31/2021	30/06/2022	12/31/2021
PASSIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	37.369	34.176	(1.758)	(2.516)	35.611	31.660
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	661.082	463.503	574	123	661.655	463.625
Impostos e contribuições a recolher	35.985	56.069	(63)	(750)	35.922	55.320
Receitas diferidas	4.951	5.413	-	28	4.951	5.440
Dividendos a pagar	8.141	70.162	(8.141)	(4.880)	0	65.282
Obrigações por compra de ativos	112	110	-	(0)	112	110
Contas a Pagar Leasing	9.726	9.440	-	1.359	9.726	10.799
Outras obrigações	65.683	88.609	935	1.700	66.618	90.309
Total Passivo Circulante	823.049	727.481	(8.453)	(4.937)	814.596	722.544
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.697.350	1.560.089	-	-	1.697.350	1.560.089
Impostos e contribuições a recolher	17.891	7.663	107	0	17.998	7.663
Receitas diferidas	8.638	9.183	226	414	8.864	9.597
Instrumentos financeiros derivativos	1.719	-	-	-	1.719	-
IRPJ e CSLL diferidos	924.128	932.437	12.489	12.766	936.617	945.203
Contas a pagar leasing	28.729	33.547	-	26.975	28.729	60.522
Outras obrigações	30.752	21.940	(867)	1.209	29.885	23.149
Provisão para contingências	14.925	12.388	(1.327)	(744)	13.597	11.644
Total Passivo Não Circulante	2.724.130	2.577.246	10.628	40.621	2.734.758	2.617.867
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.722	4.156.722	-	-	4.156.722	4.156.722
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	878.518	882.328	-	-	878.518	882.328
Reserva legal	22.197	22.197	-	-	22.197	22.197
Ações em tesouraria	(2.825)	(19.123)	-	-	(2.825)	(19.123)
Lucros acumulados	79.511	-	-	-	79.511	-
Reservas de lucros	256.564	296.459	-	-	256.564	296.459
Ajustes de avaliação patrimonial	1.390.485	1.480.677	-	-	1.390.485	1.480.677
			-			
Participação de não controladores	1.075.983	1.063.057	(1.075.983)	(1.063.057)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.784.824	7.809.985	(1.075.983)	(1.063.057)	6.708.842	6.746.928
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	11.332.003	11.114.712	(1.073.808)	(1.027.372)	10.258.196	10.087.340

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	6/30/2022	6/30/2022	6/30/2022
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	107.044	(27.533)	79.511
<i>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</i>			
Aluguel linear	13.012	(1.838)	11.174
Depreciação e amortização	103.327	(5.809)	97.518
Ganho de equivalência patrimonial	(12.638)	12.638	-
(Ganho) Perda de investimentos	(34.022)	-	(34.022)
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	17.736	1.343	19.079
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	56.394	-	56.394
Remuneração com base em opção de ações	6.659	-	6.659
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	139.890	-	139.890
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	6.455	-	6.455
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(12.691)	(393)	(13.084)
	391.166	(21.592)	369.574
Redução (aumento) dos ativos	(128.498)	30.154	(98.344)
Contas a receber de clientes	7.107	(5.286)	1.821
Outros	(138.064)	36.295	(101.769)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(5.428)	125	(5.303)
Impostos a recuperar	7.887	(980)	6.907
Aumento (redução) dos passivos	59.602	(26.086)	33.516
Fornecedores	3.194	757	3.951
Impostos e contribuições a recolher	66.946	3.512	70.458
Outras obrigações	(9.532)	(30.139)	(39.671)
Receitas diferidas	(1.006)	(216)	(1.222)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(44.087)	(1.919)	(46.006)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(32.715)	(800)	(33.515)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	245.468	(20.243)	225.225
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(142)	(28)	(170)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(70.318)	3.561	(66.757)
Venda de propriedade para investimento	-	5.000	5.000
Redução (aumento) de investimentos	5.000	(5.000)	-
Aumento de capital de não controladores	16.756	(16.756)	-
Redução (aumento) em aplicações financeiras	(215.301)	21.030	(194.271)
Aumento de ativo intangível	(38.777)	(2.615)	(41.392)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	16.871	(16.871)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(285.911)	(11.679)	(297.590)

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	6/30/2022	6/30/2022	6/30/2022
(valores em milhares de reais)			
Atividades de financiamento			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(20.269)	-	(20.269)
Pré-pagamento de juros de empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	-	-	-
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(31.041)	-	(31.041)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(4.581)	-	(4.581)
Emissão de debêntures	500.000	-	500.000
Pagamento de juros de debêntures	(64.255)	-	(64.255)
Pagamento principal de debêntures	(184.905)	-	(184.905)
Alienação (Recompra) de Ações	5.829	-	5.829
Dividendos pagos aos acionistas	(101.979)	1	(101.978)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(29.097)	29.097	-
Empréstimos coligadas	-	452	452
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(1.877)	(925)	(2.802)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(4.700)	(693)	(5.393)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	63.125	27.932	91.057
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	22.682	(3.990)	18.692
Saldo de caixa e equivalente no final do período	37.544	(264)	37.280
Saldo de caixa e equivalente no início do período	14.862	3.726	18.588
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	22.682	(3.990)	18.692

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2022

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2022			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	559.134	(30.535)	528.600
Impostos e contribuições e outras deduções	(33.307)	2.901	(30.406)
Receita líquida	525.827	(27.634)	498.193
Custo de aluguéis e serviços	(156.629)	331	(156.298)
Lucro bruto	369.198	(27.302)	341.896
(Despesas)/Receitas operacionais	(117.433)	1.949	(115.485)
Despesas administrativas e gerais	(73.631)	33.009	(40.622)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(7.975)	-	(7.975)
Resultado da equivalência patrimonial	12.638	(12.638)	-
Despesa com depreciação	(19.241)	(514)	(19.755)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(29.224)	(17.909)	(47.133)
Resultado financeiro	(103.995)	(1.109)	(105.104)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	147.769	(26.462)	121.307
Imposto de renda e contribuição social	(40.725)	(1.070)	(41.795)
Lucro líquido do Período	107.044	(27.532)	79.512
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	79.511	0	79.512
Participações minoritárias	27.533	(27.533)	-
Lucro líquido do Período	107.044	(27.532)	79.512

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2022			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	107.044	(27.532)	79.512
(+) Depreciação / Amortização	97.551	(33)	97.518
(+) Resultado financeiro	103.995	1.109	105.104
(+) Imposto de renda e contribuição social	40.725	1.070	41.795
EBITDA	349.316	(25.387)	323.929
Margem EBITDA %	66,4%		65,0%
(+) Despesas não recorrentes	27.289	89	27.378
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	7.975	-	7.975
EBITDA Ajustado	384.580	(25.298)	359.282
Margem EBITDA Ajustado %	73,1%		72,1%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2022 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2022			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	107.044	(27.532)	79.512
(+) Depreciação e amortização	97.551	(33)	97.518
(=) FFO *	204.596	(27.565)	177.030
Margem FFO %	38,9%		34,8%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	27.289	89	27.378
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(13.012)	23.322	10.310
(+) Plano de Opção de Ações	7.975	-	7.975
(+)/(-) Impostos não caixa	(12.691)	(394)	(13.084)
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	-	-	-
(+)/(-) Efeito SWAP	(6.455)	-	(6.455)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(4.180)	-	(4.180)
(=) FFO ajustado *	203.522	(4.548)	198.973
Margem AFFO %	38,7%		39,1%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2021			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	434.530	(15.872)	418.659
Impostos e contribuições e outras deduções	(21.131)	1.444	(19.686)
Receita líquida	413.400	(14.428)	398.972
Custo de aluguéis e serviços	(143.404)	(29.939)	(173.343)
Lucro bruto	269.996	(44.366)	225.629
(Despesas)/Receitas operacionais	(80.489)	19.833	(60.656)
Despesas administrativas e gerais	(88.291)	41.725	(46.567)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(8.500)	-	(8.500)
Resultado da equivalência patrimonial	28.170	(28.170)	-
Despesa com depreciação	(11.275)	(204)	(11.479)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(591)	6.482	5.890
Resultado financeiro	(60.434)	(516)	(60.950)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	129.073	(25.049)	104.024
Imposto de renda e contribuição social	(7.864)	4.938	(2.926)
Lucro líquido do Período	121.209	(20.111)	101.098
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	101.098	(0)	101.098
Acionistas não controladores	20.111	(20.111)	-
Lucro líquido do Período	121.209	(20.111)	101.098

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 30 de Junho de 2021	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	121.209	(20.111)	101.098
(+) Depreciação / Amortização	93.818	(5.208)	88.610
(+) Resultado financeiro	60.434	516	60.950
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.864	(4.938)	2.926
(+) Gastos pré-operacionais			
EBITDA	283.325	(29.741)	253.583
Margem EBITDA %	68,5%		63,6%
(+) Despesas não recorrentes	907	-	907
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	8.500	-	8.500
EBITDA Ajustado	292.732	(29.741)	262.991
Margem EBITDA Ajustado %	70,8%		65,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de Junho 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	121.209	(20.111)	101.098
(+) Depreciação e amortização	93.818	(5.208)	88.610
(=) FFO	215.026	(25.319)	189.708
Margem FFO %	60,8%		55,6%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	907	-	907
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(59.510)	4.745	(54.765)
(+) Plano de Opção de Ações	8.500	-	8.500
(+)/(-) Impostos não caixa	(13.473)	(7.422)	(20.895)
(+)/(-) Efeito SWAP	1.586	-	1.586
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	2.066	-	2.066
(=) FFO ajustado	155.102	(27.996)	127.106
Margem FFO %	37,5%		31,9%

* Indicadores não-contábeis

