

ALIANSC SONAE



RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T20



CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Analista de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

12 de novembro de 2020 – 5ª feira

11:00 (BR) | 09:00 (US ET)

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

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

Código: Aliansce Sonae

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

12 de novembro de 2020 – 5ª feira

12:00 (BR) | 10:00 (US ET)

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

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

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

Código: Aliansce Sonae

3T20

— Alta taxa de ocupação de 94,8%

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2020 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2020 (3T20). A Companhia, ao final do 3T20, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 802,0 mil m² de ABL própria e 1.142,4 mil m² de ABL total. A Companhia também presta serviços de planejamento, administração e comercialização a 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 289,6 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.432,0 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 3T20.

DESTAQUES DO 3T20

- **Todos os shoppings reabertos.** Durante o 3T20, todos os ativos da Aliansce Sonae retornaram suas operações e funcionaram por cerca de 70% das horas regulares. Para cada município onde a Companhia atua, houve flexibilizações adicionais, como a extensão do horário de funcionamento permitido e a redução das restrições para as atividades de entretenimento e alimentação.
- **Retomada consistente de vendas.** As vendas totais da Companhia atingiram 69,3% do patamar de vendas do 3T19; enquanto em setembro, as vendas já foram 18,3% menores. Em outubro, houve recuperação ainda maior desse indicador, com queda de apenas 12,1%. O SSS da Companhia no 3T20 foi de -25,1%, enquanto o SAS foi de -24,9%, apontando um desempenho sólido de vendas.
- **Alto nível de ocupação nos shoppings.** Como destacado no início da pandemia, o principal objetivo da Companhia, do ponto de vista comercial, era reabrir os ativos com alto índice de ocupação, de forma a permitir que os shoppings continuassem entregando uma experiência única aos consumidores. No encerramento do trimestre, a ocupação atingiu aproximadamente 95%, o que também demonstra a força comercial da Aliansce Sonae e suporte exemplar aos seus lojistas durante meses desafiadores.
- **Forte recuperação de NOI.** A Aliansce Sonae alcançou NOI de R\$98,7 milhões, já após o efeito da PDD e excluindo o ajuste de aluguel linear, indicando a recuperação gradual e consistente das receitas e eficiência no controle de custos.
- **Estratégia vencedora de gestão de caixa.** A Aliansce Sonae fechou o 3T20 mantendo uma sólida posição de caixa de R\$1,3 bilhão, e Dívida Líquida / Ebitda de 1,3x. Em 2020, a geração de caixa operacional foi mais do que suficiente para cobrir as despesas financeiras e amortizações de financiamentos, apesar de ainda extraordinariamente afetada pelas condições negativas de negócio, em função da pandemia de COVID-19.
- **Novo Diretor de Digital & Omnichannel.** A Aliansce Sonae reforçou a área de Digital & Omnichannel, com a criação de nova diretoria, com o objetivo de aumentar a integração dos lojistas às plataformas digitais da Companhia.
- **Aliansce Sonae continua inovando com o PEG.** Reforçando a estratégia digital de integrar pontos físicos às plataformas online, a Companhia desenvolveu uma inovação complementar à sua abordagem omnichannel, com o objetivo de reduzir a fricção para coleta ou troca de produtos. Os PEGs são estruturas localizadas nos estacionamentos e interior dos shoppings, que visam organizar e facilitar a entrega e retirada de compras realizadas nos mais diversos canais.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver quadros e tabelas na sessão "Apêndices". As informações históricas gerenciais apresentadas neste documento referem-se a soma das informações das antigas Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se as empresas já

Mensagem da Administração

O terceiro trimestre de 2020 foi marcado pela reabertura completa do portfólio da Aliansce Sonae e perspectiva animadora para a Companhia. O mês de setembro foi o primeiro, desde fevereiro, em que trabalhamos com 100% dos ativos em funcionamento. Ao longo do trimestre, em adição às reaberturas, observamos a gradual flexibilização das restrições impostas sobre as atividades de entretenimento e alimentação, bem como a extensão dos horários de funcionamento, de forma que os ativos atingiram cerca de 70% das horas regulares de operação.

Com a retomada das operações, as vendas dos shoppings da Companhia vêm apresentando recuperação consistente. No trimestre, as vendas totais atingiram 69,3% do patamar de vendas no mesmo período em 2019 e, já em setembro e outubro, essa comparação alcançou 81,7% e 87,9%, respectivamente. No 3T20, a região Norte do Brasil se destacou, apresentando crescimento de vendas por dois meses consecutivos (agosto e setembro), quando comparado a 2019.

A receita líquida da Aliansce Sonae foi de R\$138,6 milhões no 3T20, uma redução de 37,9%, versus o 3T19, porém já apresentando crescimento em relação ao 2T20. A Aliansce Sonae manteve a disciplina sobre custos e despesas, com redução expressiva de 19,9% do total de custos caixa e de 25,5% em despesas administrativas e gerais. A recuperação de receita e eficiente controle de custos e despesas foram confirmados pelo NOI de R\$98,7 milhões e Ebitda Ajustado de R\$78,6 milhões, excluindo o ajuste de aluguel linear. No 3T20, o AFFO foi de R\$53,1 milhões. Entendemos que a queda desses indicadores superior à queda de vendas, se justifica pelo fato de ainda estarmos concedendo descontos, especialmente para as operações mais prejudicadas pelas restrições de horários de funcionamento e biossegurança. No entanto, conforme a regularização do funcionamento, temos reduzido os descontos, e já observamos indicadores mais normalizados para o 4T20. A nossa estratégia se mostrou acertada, uma vez que os nossos shoppings estão com alta ocupação e menor queda nos resultados operacionais até então – dentre os divulgados pelo setor – o que permite que o nosso patamar de recuperação seja mais rápido, conforme o plano de reabertura que havíamos desenhado.

O gerenciamento bem-sucedido de passivos da Aliansce Sonae gerou uma economia de R\$53,0 milhões, que aliada a queda da taxa de juros, levou a uma redução de R\$81,9 milhões em despesas financeiras, no acumulado do ano. Mesmo em meio às condições adversas, a geração de caixa operacional dos nove primeiros meses de 2020 foi de R\$158 milhões, mais do que suficiente para cobrir o pagamento de juros e amortizações dos financiamentos. A Companhia também manteve robusta liquidez e alavancagem de 1,3x Dívida Líquida / Ebitda, ao final do 3T20.

Em relação a dinâmica comercial, o time Aliansce Sonae assinou 108 contratos no trimestre, refletindo uma crescente demanda e, no mês de setembro, alcançando níveis de comercialização próximos aos pré-pandemia. Encerramos o 3T20 com taxa de ocupação de 94,8%, dentro de nossas expectativas e com menos do que 1 p.p. de impacto em vacância, comparado ao 1T20. Esse indicador corrobora a força comercial da Companhia e a qualidade dos nossos ativos, que permanecem atrativos frente às circunstâncias desafiadoras.

Sobre as iniciativas digitais, nós continuamos observando alto nível de engajamento dos lojistas e evolução do número de acessos aos canais de vendas online – disponíveis em nossa plataforma de webapps e redes sociais dos shoppings. A Aliansce Sonae acredita que o shopping atua como peça essencial na estratégia omnichannel. Um ativo dominante e consolidado como destino para seu mercado pode solucionar relevantes desafios do e-commerce como, por exemplo, os de logística. Nesse sentido, buscando reduzir a fricção entre os diferentes canais de venda, a Companhia está desenvolvendo hubs de logística em seus shoppings, denominados PEG. Os PEGs são estruturas localizadas nos estacionamento – com acessos independentes – e no interior dos shoppings, que visam organizar e facilitar a entrega e retirada de compras realizadas nos mais diversos canais. Os projetos pilotos estão programados para o Parque D. Pedro Shopping e no Shopping da Bahia.

Atualmente, a Aliansce Sonae possui um banco de terrenos com potencial construtivo de 4,4 milhões m² de área disponível, dos quais 2,2 milhões m² estão destinados a multiuso, 1,6 milhão m² a potencial futuro – com masterplans em desenvolvimento – e, cerca de 550 mil m² atribuídos à expansões dos ativos. O total do potencial apresenta distribuição geográfica equilibrada: 25% corresponde ao estado de São Paulo; 19%, ao estado do Rio de Janeiro; 17%, às regiões Norte e Nordeste; e, 39% à outras regiões em que a Companhia atua.

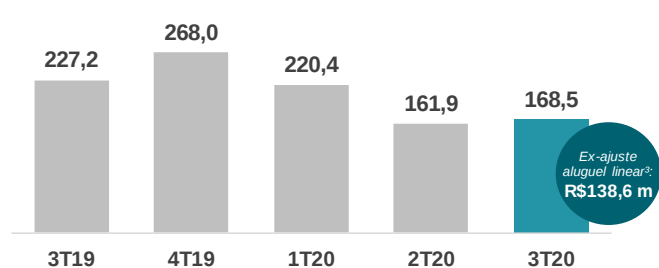
Time Aliansce Sonae

Resultado 3T20

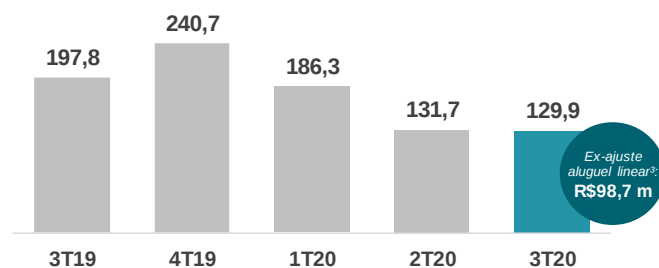
PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
Desempenho Financeiro (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				Ex-Ajuste Aluguel Linear Líquido de Impostos		
Receita Líquida	168.453	227.176	-25,8%	138.620	223.264	-37,9%
NOI ¹	129.937	197.800	-34,3%	98.663	193.888	-49,1%
Margem %	80,1%	90,2%	-1.013 bps	75,3%	90,0%	-1.470 bps
EBITDA Ajustado ^{1 2}	108.476	168.285	-35,5%	78.642	164.373	-52,2%
Margem %	64,4%	74,1%	-968 bps	56,7%	73,6%	-1.689 bps
Lucro Líquido	24.185	(145.160)	n/a	(5.649)	(149.072)	-96,2%
Margem %	14,4%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
FFO Ajustado (AFFO) ²	53.146	104.253	-49,0%			
Margem %	37,1%	46,7%	-964 bps			
AFFO por ação	0,20	0,44	-54,3%			
SAR (aluguel mesma área)	-32,6%	7,5%	n/a			
SSR (aluguel mesmas lojas)	-32,2%	8,3%	n/a			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% (R\$ mil)	2.475.823	3.698.477	-33,1%			
Vendas totais @share (R\$ mil)	1.736.133	2.506.189	-30,7%			
Vendas/m² @share (R\$)	992	1.189	-16,6%			
SAS (vendas mesma área)	-24,9%	3,7%	n/a			
SSS (vendas mesmas lojas)	-25,1%	3,1%	n/a			
Custo de Ocupação (% vendas)	9,7%	10,3%	-56 bps			
Inadimplência Líquida (% receita)	11,6%	0,9%	1.071 bps			
Taxa de Ocupação	94,8%	96,1%	-129 bps			
ABL Total Final (m²)	1.142.421	1.197.774	-4,6%			
ABL Própria Final (m²)	802.050	824.461	-2,7%			

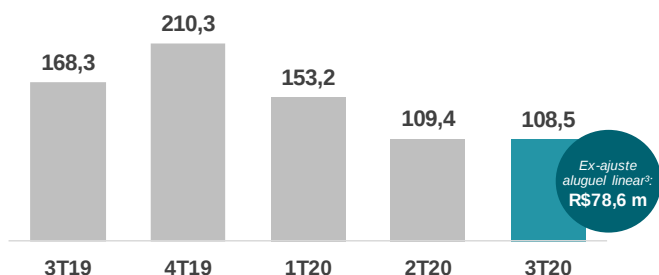
Receita Líquida
(R\$ milhões)



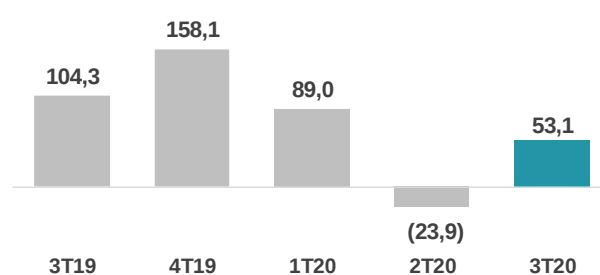
NOI ¹
(R\$ milhões)



EBITDA Ajustado ¹
(R\$ milhões)



FFO Ajustado ²
(R\$ milhões)



¹ Inclui aluguel linear

² Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

³ Líquido de impostos

Destaques Financeiros

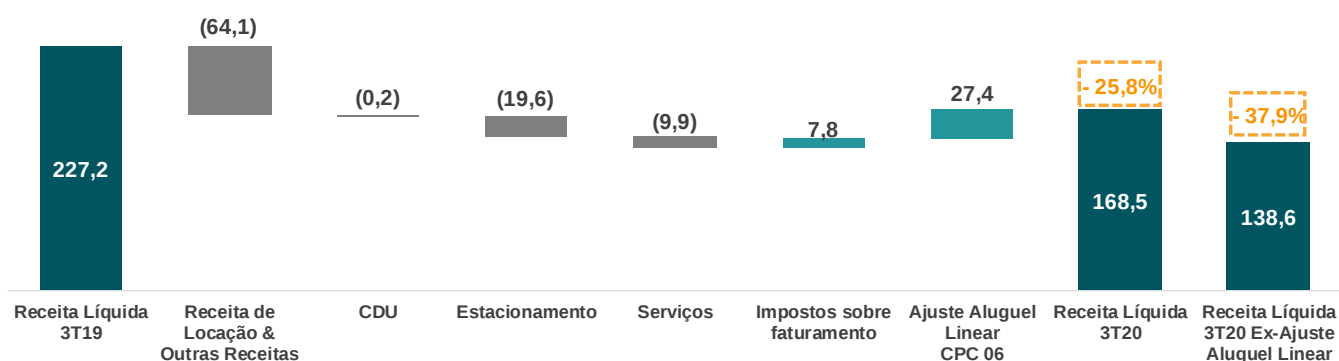
RECEITAS

Durante o 3T20, o portfólio da Aliansce Sonae foi completamente reaberto, com gradual flexibilização sobre o funcionamento dos ativos. No trimestre, as lojas operaram cerca de 70% das horas regulares pré-pandemia do COVID-19. Em linha com a retomada das operações, a receita líquida da Aliansce Sonae foi de R\$168,5 milhões no 3T20, uma redução de 25,8% yoy. O resultado da Companhia foi impactado, principalmente, pelo reconhecimento dos descontos concedidos sobre o aluguel mínimo – de acordo com o desempenho de cada shopping, levando em consideração as restrições de horário e patamares de vendas. A Companhia optou por provisionar integralmente os descontos oferecidos aos lojistas no trimestre, independentemente das cobranças adicionais que podem ser feitas àqueles que não cumpriram todos requisitos para se beneficiarem integralmente da política de descontos. O efeito dos descontos sobre a receita de locação foi parcialmente compensado pelo ajuste de aluguel linear.

A receita de serviços totalizou R\$13,5 milhões no 3T20, uma redução de 42,5% em relação ao 3T19. A queda pode ser explicada, principalmente, pela redução dos custos condominiais e NOI, uma vez que a cobrança da receita de serviços é, em grande parte, função da arrecadação dos encargos comuns e NOI.

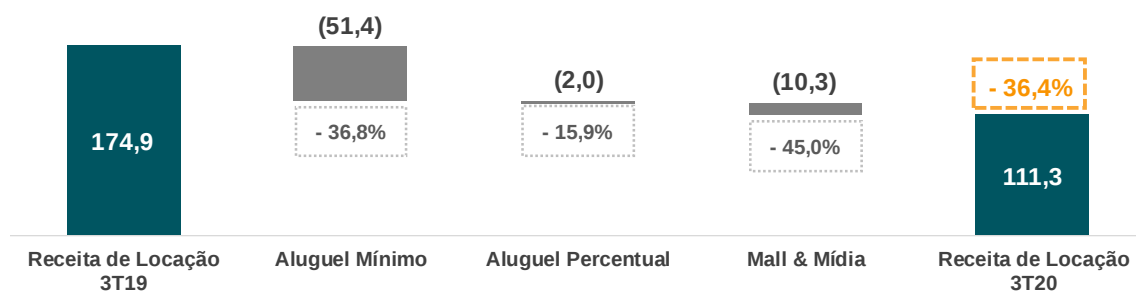
A receita de estacionamento atingiu R\$16,1 milhões no 3T20, uma redução de 55,0% yoy. O retorno do funcionamento dos shoppings no trimestre contribuiu para gerar resultado positivo, compensando os custos de operação do período. No entanto, dado que as operações de entretenimento ainda foram impactadas pelas medidas de isolamento social durante a maior parte do 3T20, a receita de estacionamento apresentou retomada mais lenta do que a receita de aluguel.

Receitas por Natureza	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita de locação	111.270	174.920	-36,4%
CDU	2.530	2.780	-9,0%
Resultado de estacionamento	16.078	35.705	-55,0%
Outras receitas	1.083	1.505	-28,0%
Serviços	13.456	23.389	-42,5%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	31.274	3.912	n/a
Impostos sobre faturamento	(7.239)	(15.036)	-51,9%
Receita Líquida	168.453	227.176	-25,8%
Receita Líquida (ex-ajuste aluguel linear)	138.620	223.264	-37,9%

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)

RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R\$111,3 milhões no 3T20, uma redução de 36,4% yoy, refletindo a retomada gradual das operações dos shoppings, principalmente após as flexibilizações de funcionamento e reabertura de 100% dos ativos do portfólio da Companhia, durante o trimestre. Já os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e o aluguel mesmas áreas (SAR) da Aliansce Sonae, apresentaram desempenho relativamente melhor, com reduções de -32,2% e -32,6% yoy, no 3T20. A comparação em relação ao ano anterior, foi impactada pelos descontos concedidos, restrições nos horários de funcionamento e recuperação gradual dos patamares de vendas.

Os descontos concedidos nos aluguéis mínimos do trimestre representam modificações do fluxo dos contratos de locação e, de acordo com as regras contábeis (CPC 06 (R2) / IFRS16), os impactos dessas alterações devem ser refletidos na linearização dos aluguéis mínimos. Em função disso, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, considerando o ajuste de aluguel linear, a receita de locação foi de R\$142,5 milhões no 3T20.

Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)


CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos caixa de alugueis e serviços foram de R\$22,4 milhões no 3T20, uma redução expressiva de 19,9% yoy que pode ser explicada principalmente pela queda de 22,7% yoy em custos operacionais de shoppings, aproximadamente R\$3,7 milhões. Essa redução deriva, em grande parte, de menores gastos com lojas vagas, em função dos esforços de redução de encargos condominiais durante o período de restrição de funcionamento dos shoppings. O custo de comercialização e planejamento foi R\$ 2,7 milhões no trimestre, uma redução de 31,4% contra mesmo período do ano anterior, e o custo de serviços prestados atingiu R\$6,9 milhões no 3T20, uma queda de 7,6% yoy, refletindo a disciplina da Companhia em controlar custos, durante período de recuperação gradual de receita.

Os custos totais no 3T20 foram afetados pelo efeito não caixa de provisão para devedores duvidosos (PDD) e de depreciação e amortização. A PDD somou R\$19,6 milhões, reforçando o nível de provisionamento para fazer frente ao risco de inadimplência futura de aluguel e condomínio. No início do 4T20, o índice de inadimplência já apresentou redução e a Companhia tem conseguido aumentar seu êxito na recuperação de créditos. O maior volume da linha de depreciação e amortização pode ser explicado, em grande parte, pela contabilização da depreciação de nove shoppings do portfólio originalmente pertencentes à Sonae Sierra Brasil que, antes da fusão, marcava seus ativos a valor de mercado e não registrava custos de depreciação.

Custos por Natureza	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Custos operacionais dos shoppings	12.738	16.476	-22,7%
Custo de serviços prestados	6.898	7.468	-7,6%
Custo de comercialização e planejamento	2.720	3.964	-31,4%
Total Custos Caixa	22.356	27.907	-19,9%
Provisão para devedores duvidosos	19.561	4.975	293,2%
Depreciação e Amortização	38.893	31.028	25,3%
Total	80.810	63.910	26,4%

NOI

O NOI da Aliansce Sonae foi de R\$129,9 milhões no 3T20, com margem de 80,1%. Desconsiderando o ajuste de aluguel linear, o indicador NOI foi de R\$98,7 milhões, já após o efeito da PDD, refletindo a disciplina da Companhia em reduzir custos, em um cenário de receita em recuperação.

NOI	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita de locação ¹	111.270	174.920	-36,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	31.274	3.912	n/a
CDU	2.530	2.780	-9,0%
Outras receitas	1.083	1.933	-44,0%
Resultado de estacionamento	16.078	35.705	-55,0%
Resultado Operacional	162.236	219.251	-26,0%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(12.738)	(16.476)	-22,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(19.561)	(4.975)	293,2%
(=) NOI	129.937	197.800	-34,3%
Margem NOI	80,1%	90,2%	-1.013 bps
(=) NOI (ex-ajuste aluguel linear)	98.663	193.888	-49,1%

¹Líquida de descontos

Nos próximos trimestres, é esperada uma recuperação adicional em margem NOI, em função da maior atividade nos shoppings e menor inadimplência.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 3T20 foi de R\$100,5 milhões, com margem de 59,6%, demonstrando uma gradual retomada de receita no período e queda de custos e despesas operacionais. As despesas administrativas foram reduzidas em 25,5% yoy, e 40,3% versus o 1T20, devido principalmente a esforços de controle de despesas, aliados a menores gastos com viagens e aluguéis dos escritórios.

O EBITDA ajustado foi de R\$108,5 milhões com margem de 64,4%. Desconsiderando o efeito do aluguel linear líquido de impostos, o EBITDA ajustado do 3T20 foi de R\$78,6 milhões, indicando uma recuperação firme e consistente, e boa perspectiva para o 4T20.

EBITDA	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
NOI	129.937	197.800	-34,3%
(-) Impostos sobre faturamento	(7.239)	(15.036)	-51,9%
(-) Receita líquida de serviços ¹	3.838	11.958	-67,9%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais ²	(8.280)	(202.213)	-95,9%
(+) Despesas administrativas e gerais	(17.780)	(23.866)	-25,5%
(=) EBITDA	100.476	(31.357)	n/a
Margem EBITDA	59,6%	-13,8%	n/a
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais não recorrentes	4.879	195.943	n/a
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.120	3.699	-15,6%
(=) EBITDA Ajustado	108.476	168.285	-35,5%
Margem EBITDA ajustado	64,4%	74,1%	-968 bps
EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	78.642	164.373	-52,2%

¹ Receita de serviços líquida de custo de comercialização e serviços prestados

² Inclui Incentivo de longo prazo baseado em ações

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Companhia totalizaram R\$32,7 milhões no 3T20, uma significativa redução de R\$25,2 milhões, equivalente a uma queda de 43,5% yoy. A maior parte desse efeito pode ser explicada pelas ações efetivas da Companhia em gestão de passivos, além da retração da taxa básica de juros. No acumulado do ano, as despesas financeiras apresentaram redução de R\$81,9 milhões, sendo R\$53,0 milhões derivados diretamente das renegociações e pré-pagamentos realizados nos últimos trimestres.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$8,2 milhões no 3T20, refletindo os efeitos da menor taxa básica de juros.

Resultado Financeiro	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receitas Financeiras	8.213	11.116	-26,1%
Receita Financeira	9.138	13.769	-33,6%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(924)	(2.653)	-65,2%
Despesas Financeiras	(32.739)	(57.965)	-43,5%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(27.628)	(53.188)	-48,1%
Custo de Estruturação	(1.884)	(2.251)	-16,3%
Outras Despesas Financeiras	(3.226)	(2.525)	27,8%
SWAP (Valor Justo)	78	1.485	-94,8%
Resultado Financeiro Recorrente	(24.447)	(45.364)	-46,1%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	-	(183)	n/a
Resultado Financeiro	(24.447)	(45.364)	-46,1%

FFO AJUSTADO (AFFO)

O AFFO, que exclui a linearização do aluguel, eventos não recorrentes e o efeito não caixa dos programas de stock options do 3T20 atingiu R\$53,1 milhões. O indicador ainda foi impactado pelo fechamento temporário dos shoppings da Aliansce Sonae e medidas de suporte aos lojistas adotadas pela Companhia, mas beneficiado pela redução do resultado financeiro, refletindo o sucesso das medidas de gestão de passivo e retração da taxa básica de juros.

Funds from Operations - FFO	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
EBITDA Ajustado	108.476	168.285	-35,5%
(+) Receitas financeiras	8.213	11.116	-26,1%
(-) Despesas financeiras	(32.739)	(57.965)	-43,5%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.772)	(13.271)	-56,5%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ¹	(25.032)	(3.912)	n/a
(=) FFO Ajustado	53.146	104.253	-49,0%
Margem AFFO %	37,1%	46,7%	-964 bps

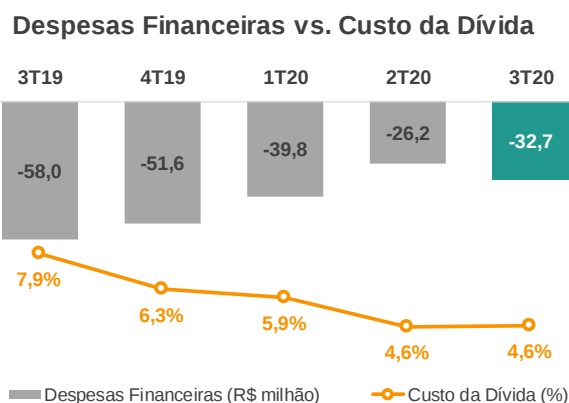
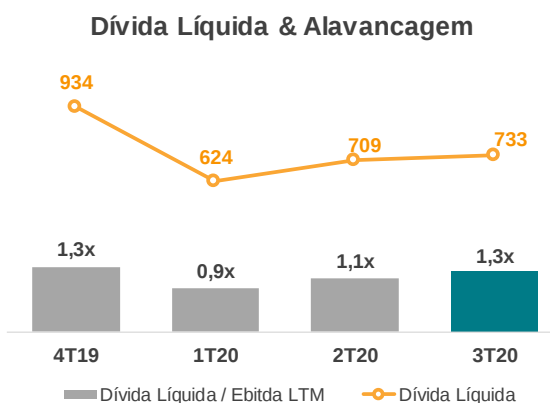
¹ Líquido de impostos

ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 4,6% no 3T20, em comparação a 7,9% no 3T19. A queda observada para o custo da dívida é resultado dos esforços da Companhia em renegociar taxas e pré-pagar dívidas mais onerosas, além da redução da taxa básica de juros.

	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	18.736	356.938	375.674
CCI/CRI	24.045	146.732	170.777
Obrigação para compra de ativos	105	0	105
Debêntures ¹	116.008	1.377.740	1.493.748
Dívida Total	158.893	1.881.410	2.040.303
Caixa e aplicações financeiras	(1.307.003)	-	(1.307.003)
Disponibilidade Total	(1.307.003)	-	(1.307.003)
Dívida Líquida	(1.148.110)	1.881.410	733.300

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria



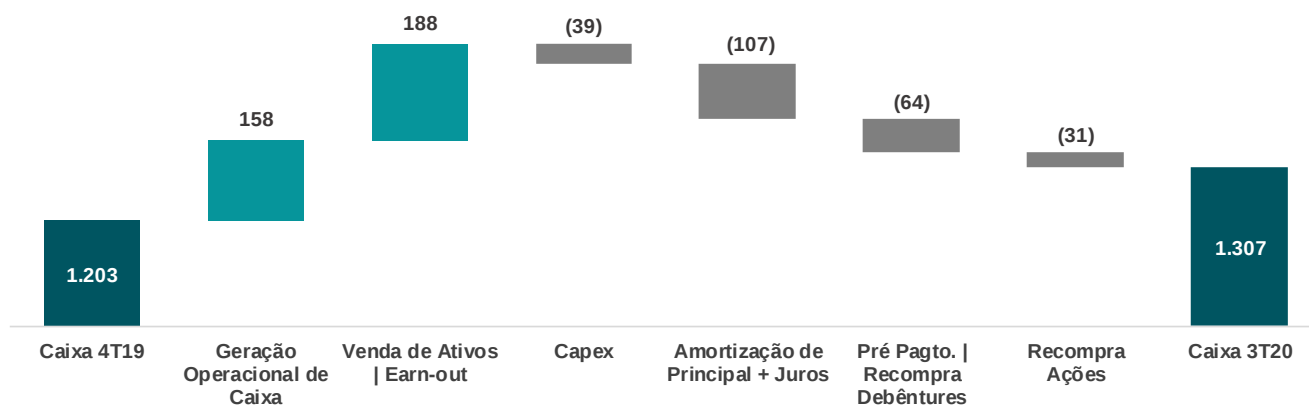
CAPEX

No terceiro trimestre de 2020, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$15,4 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansão, referente principalmente a loja onde será instalada a Decathlon no Shopping Grande Rio e à elaboração dos projetos executivos para futuras expansões de alguns shoppings da Companhia; (iii) no projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional; e (iv) desenvolvimento do novo marketplace do Parque D. Pedro Shopping.

A Companhia continua com a estratégia de postergar os investimentos não essenciais previsto para o ano de 2020, especialmente os relacionados a execução de expansões em alguns de seus ativos.

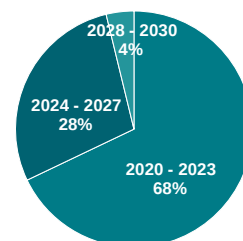
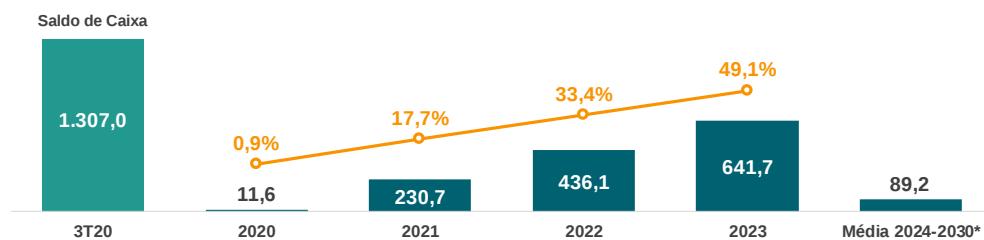
FLUXO DE CAIXA

A Companhia apresentou um incremento de caixa no montante de R\$104 milhões, nos primeiros nove meses de 2020, demonstrando consistência no gerenciamento de recursos durante o período de crise econômica. A geração de caixa operacional de R\$158 milhões foi suficiente para cobrir as despesas financeiras e amortizações de financiamentos, apesar de ainda extraordinariamente afetada pelas condições adversas em função da pandemia de COVID-19.



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

Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)



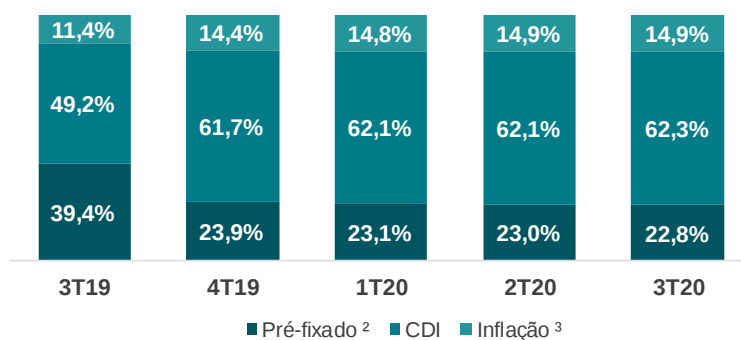
■ Cronograma de Amortização de Principal ■ Caixa & Aplicações Financeiras — % Caixa & Aplicações Financeiras

*Referente ao pagamento médio anual

A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 62,3% em setembro de 2020.

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

Perfil de Indexadores (%) ¹



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

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

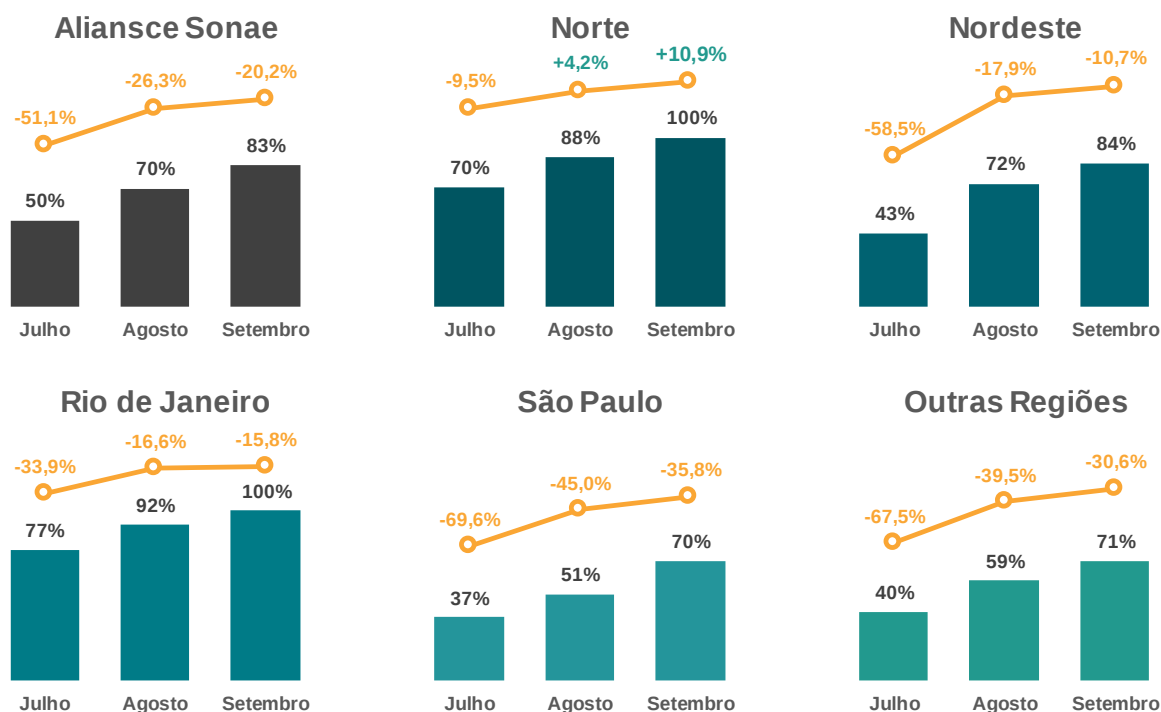
Desempenho Operacional

DESEMPENHO DE VENDAS

No 3T20, as vendas totais da Aliansce Sonae atingiram 69,3% do patamar do 3T19. Já em setembro e outubro, a performance de vendas totais do portfólio atingiu 81,7% e 87,9%, dos níveis dos mesmos meses de 2019, respectivamente, indicando um cenário animador de retomada da atividade econômica nos ativos da Companhia. O indicador de vendas mesmas lojas (SSS) da Companhia foi de -25,1% enquanto o indicador de vendas mesmas áreas (SAS) foi de -24,9%, ambos apontando um desempenho de vendas consistente.

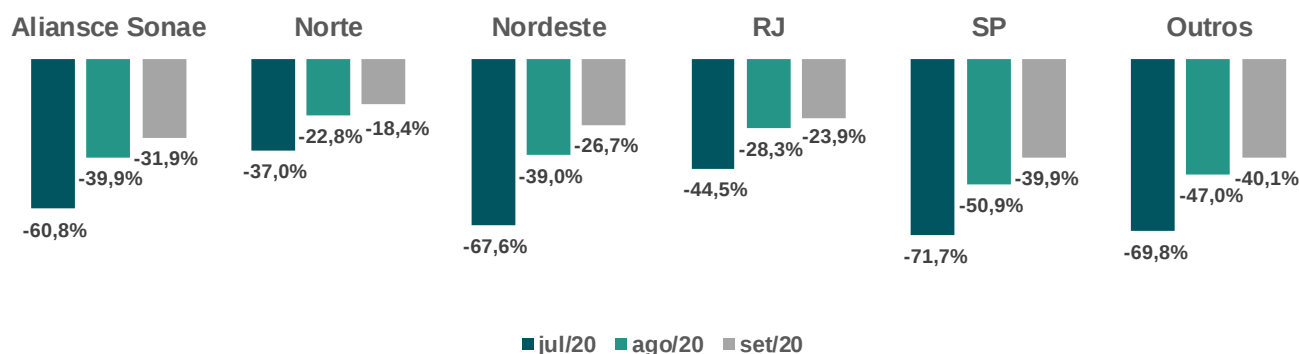
Os meses de julho e agosto de 2020 foram marcados pela reabertura do portfólio da Companhia, ainda com restrições de horário de funcionamento, atividades de entretenimento e alimentação, específicas à cada município em que os ativos estão localizados.

Durante o trimestre, foram reestabelecidos os horários regulares das operações pré-pandemia para parte dos ativos da Companhia como, por exemplo, a maioria dos localizados no estado do Rio de Janeiro e na região Norte. Nos gráficos a seguir, pode-se verificar a correlação entre a quantidade de horas de funcionamento dos shoppings e vendas totais 100%, bem como o ritmo da retomada das vendas. O destaque de performance do portfólio é a região norte do país, que apresentou crescimento de vendas por dois meses consecutivos, quando comparados com os mesmos meses de 2019.



■ % Horário de funcionamento 2020 vs. 2019
 —○— % Crescimento de vendas 100% 2020 vs. 2019

Nos gráficos a seguir, o fluxo de veículos mensal registrado no 3T20 é comparado com o mesmo período de 2019. A análise apresenta a retomada de fluxo nos shoppings, por região, demonstrando recuperação gradativa, que tem sido essencial para o desempenho de vendas. A região Norte e estado do Rio de Janeiro que apresentaram menor queda de fluxo, reportaram melhor performance de vendas.

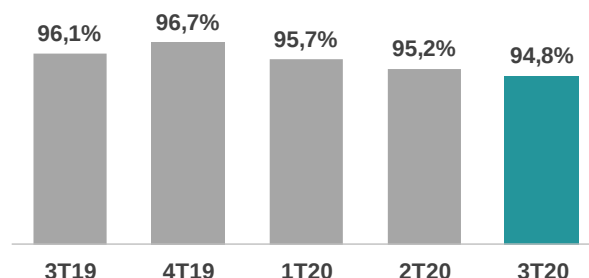


TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 94,8% no 3T20, uma redução de apenas 40 bps versus o 2T20. Em comparação ao primeiro trimestre de 2020, a Companhia registrou impacto em vacância menor do que 1 p.p., dentro da expectativa para o processo de reabertura, reflexo dos esforços de comercialização.

No 3T20, um total de 108 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 21,6 mil m² de ABL. O volume de contratos assinados no mês de setembro de 2020, aponta para recuperação crescente da atividade comercial, alcançando nível próximo da média mensal pré-pandemia de COVID-19.

Taxa de Ocupação



Dentre as operações cujos contratos de locação foram assinados recentemente estão: Verona Gourmet e Atos (empresa de tecnologia), no Boulevard Londrina Shopping; Pernambucanas, no Boulevard Shopping Vila Velha; e, Decathlon, no Passeio das Águas Shopping.

Os destaques das lojas recém-inauguradas são: Oliva, no Bangu Shopping; Outback, no Boulevard Shopping Bauru; Tommy Hilfiger, no Plaza Sul Shopping; Leitura, no Santana Parque Shopping; Lenny Niemeyer, Vix e Nespresso, no Shopping Leblon; e, Natura, no Shopping Taboão.



Santana Parque Shopping



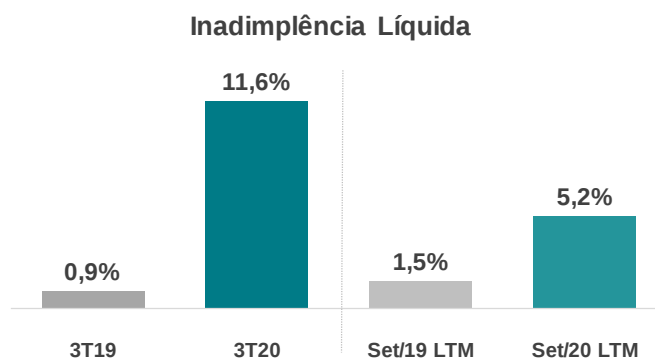
Shopping Taboão



Shopping Leblon

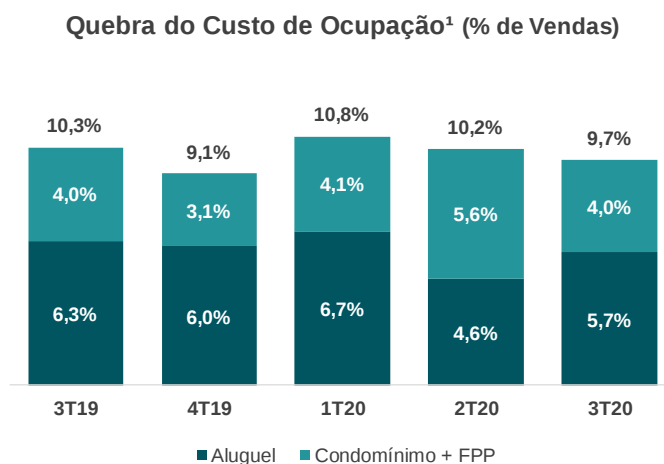
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do portfólio atingiu 11,6% no 3T20, comparado a 0,9% no 3T19. A inadimplência líquida do terceiro trimestre é consequência de recuperação ainda gradual das vendas dos lojistas e da dificuldade que alguns segmentos específicos do varejo tiveram na reabertura dos shoppings. Conforme normalização de funcionamento dos ativos, a inadimplência tem apresentado redução e a Companhia tem obtido êxito na recuperação de pagamentos em atraso. No mês de setembro, a inadimplência já apresentou queda expressiva, comparada ao respectivo trimestre.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

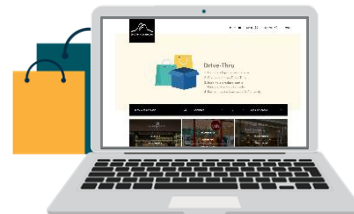
O custo de ocupação sobre vendas do portfólio atingiu 9,7% no 3T20. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 4,0%, enquanto as despesas de aluguel representaram 5,7% do custo total de ocupação. Com os descontos temporários concedidos pela Companhia, o custo de ocupação permaneceu em patamar baixo, em níveis saudáveis, o que justifica a alta taxa de ocupação do portfólio. Os referidos descontos são de curto prazo e, assim que a estabilização das operações se confirmar, a cobrança de aluguel será normalizada.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período

Digital

No 3T20, a Aliansce Sonae reforçou a área de Digital & Omnichannel, com a criação de nova diretoria, com o objetivo de aumentar a integração dos lojistas às plataformas digitais da Companhia. Desde 2017, a maior parte dos sites dos shoppings da Aliansce Sonae já utilizava a estrutura denominada PWA que, atualmente, é adotada por todo o portfólio, de forma a ganhar força de escala, com uma plataforma única e caracterizada como webapp. O webapp trata-se de um site responsivo que se comporta como aplicativo, sem que o usuário precise realizar qualquer *download*, e proporciona jornada mais fluida de navegação. O PWA também é responsável por facilitar a integração com parceiros estratégicos, através de uma plataforma de APIs¹ própria, em que as atualizações são realizadas de forma sincronizada para todos o portfólio, ganhando tempo, precisão e capacidade de lançamento de produtos de maneira mais ágil e eficaz. A tecnologia permitiu, por exemplo, a implantação, a partir de abril de 2020, de ferramentas dos diferentes canais de vendas online para os lojistas de forma rápida e em escala.



Ao final de setembro de 2020, mais de 4.000 lojistas, estavam conectados às plataformas da Aliansce Sonae, representando 82% da base potencial. Dentre as diferentes soluções oferecidas pela Companhia, 38% dos acessos únicos foram destinados ao E-commerce, 32% ao WhatsApp, 25% ao Drive-Thru & Pick-Up e 5% aos demais canais de delivery expresso. Em relação ao delivery de alimentação – fast-food e restaurantes – a adesão dos lojistas cresceu 1,7x do 2T20 para o 3T20, alcançando 70% da base potencial nesse segmento.

O alto nível de aderência à essas iniciativas digitais, suportadas pela tecnologia PWA, facilitarão um engajamento mais forte, à medida que os marketplaces de cada shopping sejam lançados. O relançamento do Marketplace do Parque D. Pedro Shopping e o lançamento do Marketplace do Shopping da Bahia estão previstos para o quarto trimestre de 2020.

Atenta à transformação digital, a Aliansce Sonae acredita que o shopping atua como peça essencial na estratégia *omnichannel*. Um ativo dominante e consolidado como destino para seu mercado pode solucionar relevantes desafios do *e-commerce* como, por exemplo, os de logística. Nesse sentido, buscando reduzir a fricção entre os diferentes canais de venda, a Companhia está desenvolvendo hubs de logística em seus shoppings, denominados PEG. O PEG é a marca da Aliansce Sonae para as instalações nos estacionamentos e em áreas centrais dos shoppings, visando facilitar o acesso dos clientes e organizar as diversas modalidades de entrega, coleta e troca de produtos de compras realizadas nos mais diversos canais. As estruturas conterão áreas separadas para clientes e profissionais de delivery. Os projetos pilotos estão programados para o Parque D. Pedro Shopping e no Shopping da Bahia.



Projetos PEG²

Adicionalmente, a Companhia está desenvolvendo parcerias com empresas e start-ups, dedicadas às soluções de integração entre o *online* e o *offline*, a fim de viabilizar e acelerar que os lojistas estejam presentes em plataformas digitais. Dessa forma, é possível que os lojistas alavanquem a relevância de seus pontos de venda físicos e ainda criem relação mais próximas com seus clientes.

¹Application Programming Interface

²Imagens meramente ilustrativas, os projetos podem sofrer alterações ao longo do seu desenvolvimento

Sustentabilidade

A Política de Sustentabilidade da Aliansce Sonae demonstra o seu pacto com a ética nos negócios, gestão de pessoas, igualdade de gênero, gestão de resíduos, o uso eficiente de recursos naturais – como água, energia e gás – e o investimento em educação nas comunidades onde atua.

Um dos destaques da Companhia é o alto percentual de equidade de gênero em posições de liderança: 43% do sexo feminino e 57% do sexo masculino. A participação feminina é bem acima da média do varejo de 24% do sexo feminino e 76% do sexo masculino – conforme pesquisa realizada pela consultoria Korn Ferry.

Conforme divulgado no Relatório de Sustentabilidade de 2019 da Companhia, metade do volume de água consumido pelos ativos proveio de fontes alternativas, como água pluvial, de reuso e de poços artesianos. Os shoppings também utilizam fontes alternativas de energia, como eólica, solar, térmicas e sistemas de cogeração elétrica. Foi observada uma redução de 4% no consumo de energia do portfólio. Já o volume de resíduos reciclados e reaproveitados na Companhia correspondeu a 31% do total de resíduos. Com a porção dos resíduos não destinados ao aterro, mais de 6,2 milhões de quilos de CO² foram prevenidos de serem liberados na atmosfera. Os shoppings também possuem campanhas permanentes, como a coleta de óleo de fritura usado, que é feita através de coletores especiais, contribuindo com a menor poluição dos cursos d'água.

TAXA DE RECICLAGEM: 31%



USO DE RECURSOS NATURAIS, RECICLAGEM & REUSO



Sob o aspecto social, a Aliansce Sonae tem como missão investir na educação em todas as suas formas, colocando a sua capilaridade e poder difusor à disposição do bem-estar da população, com o objetivo de transformar a realidade das comunidades onde atua, permitindo que elas possam se inserir com dignidade na sociedade brasileira. Os investimentos sociais dos shoppings da Companhia são direcionados basicamente à três áreas temáticas, consideradas fundamentais para o desenvolvimento e a valorização dos territórios impactados: cultura e esporte, educação e meio ambiente, tendo o empreendedorismo como tema transversal.

Além dos projetos sociais que patrocina e apoia, os shoppings da Aliansce Sonae, cientes de seu poder de divulgação e mobilização, realizam campanhas de doação por todo o Brasil, para arrecadar materiais diversos em prol das comunidades, incentivando seus clientes e lojistas a participarem. Em 2019, mais de 9 mil pessoas foram beneficiadas pelos projetos apoiados diretamente por cada shopping.



CULTURA & ESPORTE

Com foco na democratização da arte e do conhecimento, em 2019, a Companhia em parceria com a ArtRio Educação deram início ao projeto inédito História da Arte, Olhar e Descoberta. No esporte, a Aliansce Sonae é apoiadora oficial do Time Brasil, a equipe que

representa uma nação formada por mais de 200 milhões de torcedores. Também é patrocinadora do Instituto Reação, organização sem fins lucrativos idealizada pelo judoca Flávio Canto, medalhista olímpico, que promove o desenvolvimento humano e a inclusão social por meio do esporte e da educação.

EDUCAÇÃO & MEIO AMBIENTE

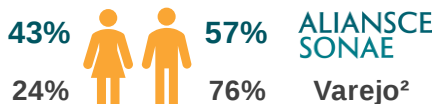
Com o objetivo de impactar positivamente a comunidade, alguns dos shoppings possuem hortas abertas à visitação do público e de escolas, e que têm como premissa cultivar novas experiências e fazer uma produção sustentável, sem prejudicar o meio ambiente. As hortalças cultivadas no Boulevard Shopping Campos e no Bangu Shopping ainda são doadas para instituições beneficentes dos municípios.



Em relação as práticas de Governança Corporativa, a Aliansce Sonae tem o compromisso em progredir continuamente na gestão dos colaboradores, oferecendo as melhores condições de trabalho, saúde e segurança, criando oportunidades de crescimento pessoal e profissional, em um ambiente do qual todos se orgulhem de fazer parte. De forma a refletir seu mais novo pilar oficial – de Sustentabilidade – o Comitê de Ética e Governança da Aliansce Sonae passou a ser denominado Comitê de Ética e ESG¹. Esse será responsável por aprovar as estratégias de ESG da Companhia, bem como avaliar as ações atreladas ao tema.

EQUIDADE DE GÊNERO

Posições de Liderança



Varejo²



¹Environmental, Social and Governance. Analogamente, em português, ASG – Ambiental, Social e Governança

²Fonte: Korn Ferry

Potencial Construtivo

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

A Aliansce Sonae possui atualmente um banco de terrenos que totaliza mais de 4,4 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100%, englobando tanto projetos multiuso, quanto de expansão. Esse potencial é mapeado por uma série de estudos, os quais são utilizados como base para o desenvolvimento dos planos estratégicos de cada ativo do portfólio – denominados *masterplans*. Os *masterplans* contemplam diversas tipologias com muita sinergia aos ativos da companhia como torres residenciais, hotéis, torres de escritórios corporativos, salas Comerciais, flats, faculdades, hospitais, clínicas médicas, centro de convenções, feiras e lazer, que, seguramente, ao longo do tempo, irão gerar novas formas de receita, incremento nos aluguéis e alavancagem mútuas tanto dos shopping centers em si, quanto no aumento da densidade e melhoria da qualidade da sua área primária.

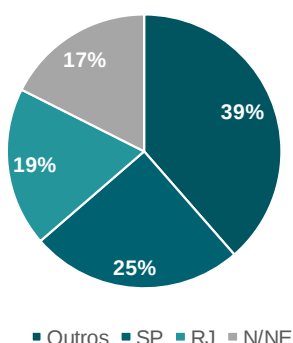
Uso	Potencial Construtivo (mil m ²)
Multiuso	2.247
Potencial Futuro ¹	1.614
Expansão Shopping	549
Total	4.410

As tabelas apresentadas nesta seção discriminam a destinação de uso do total de 4,4 milhões m² em potencial construtivo, por região geográfica. Desse total, a Companhia já desenvolveu *masterplans* para 2.796 mil m², referentes a multiuso e expansão. Com exceção dos projetos já assinados e anunciados no Relatório de Resultados do 2T20 – totalizando 122,3 mil m² de área

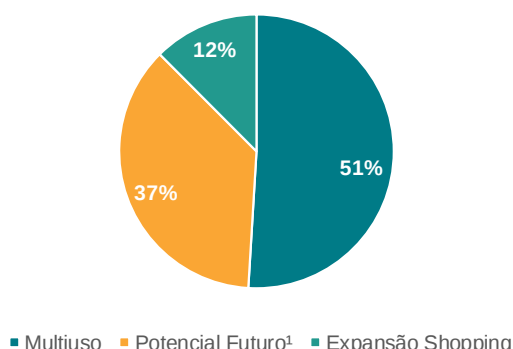
privativa – os demais estão sujeitos à aprovações internas e externas e podem sofrer alterações. O potencial futuro, que totaliza 1.614 mil m², refere-se ao potencial já mapeado, no entanto, com *masterplans* ainda em desenvolvimento.

Região	Potencial Construtivo (mil m ²)	Multiuso (mil m ²)	Potencial Futuro (mil m ²)	Expansão Shopping (mil m ²)
Outros	1.702	966	637	99
SP	1.104	649	242	213
RJ	829	289	386	155
N/NE	774	344	348	83
Total	4.410	2.247	1.614	549

Potencial Construtivo por Região



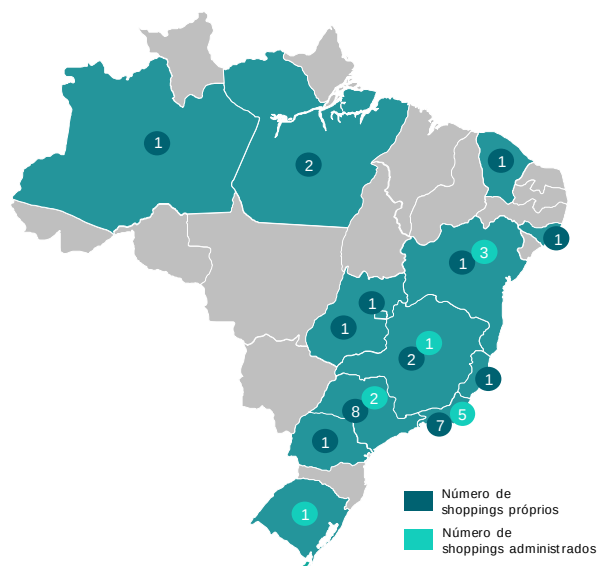
Uso do Potencial Construtivo



¹Masterplan em desenvolvimento

NOSSO PORTEFÓLIO

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.432,0 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 3T20.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliance Soneae	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.531	57.531	99,0%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	90,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	92,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	95,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	99,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.066	20.299	95,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.868	9.467	90,6%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.695	34.695	95,9%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	97,3%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	98,2%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	98,1%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.870	64.704	94,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	34.084	17.383	93,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	98,1%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	86,6%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	92,2%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	95,4%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	95,8%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	69,0%	70.570	48.722	96,1%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.143	21.071	94,1%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	30,0%	26.547	7.964	96,5%	A / C / CSC
Shopping Metrôpole	SP	100,0%	28.712	28.712	93,7%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.559	13.423	93,6%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,2%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.426	53.426	96,1%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	57.000	22.361	93,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		70,2%	1.142.421	802.050	94,8%	

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

Shoppings Próprios



Bangu Shopping



Blvd. Londrina Shopping



Blvd. Shopping Bauru



Blvd. Shopping Belém



Blvd. Shopping Belo Horizonte



Blvd. Shopping Brasília



Blvd. Shopping Campos



Blvd. Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque D. Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Santana Parque Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrô



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping



Via Parque Shopping

Shoppings Administrados



Blvd Shopping Feira de Santana



Blvd Shopping Vitória da Conquista



Montes Claros Shopping



Parque Shopping Bahia



Passeio Shopping



Pátio Alcântara



Recreio Shopping



Santa Cruz Shopping



São Gonçalo Shopping



Shopping Praça Nova Santa Maria



Shopping Praça Nova Araçatuba



Shopping West Plaza

Glossário

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

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superior a 60 meses.

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo.

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Apêndice

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

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

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 30 Set 2020	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Londrina Shopping	88,6%	88,6%	88,6%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	79,99%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Boulevard Shopping Campos	75,0%	75,0%	75,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	25,0%	Equivalência patrimonial	25,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Franca Shopping	76,90%	76,9%	76,90%
Manauara Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Parque D. Pedro Shopping	51,0%	89,5%	51,0%
Parque Shopping Belém	51,0%	75,0%	51,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Passeio das Águas Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Plaza Sul Shopping	90,0%	90,0%	90,0%
Santana Parque Shopping	36,7%	70,0%	36,7%
Shopping Campo Limpo	20,0%	Equivalência patrimonial	20,0%
Shopping da Bahia	69,04%	69,04%	69,04%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	30,0%	30,0%	30,0%
Shopping Metrôpole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	78,0%	92,0%
Uberlândia Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Via Parque Shopping	39,2%	Equivalência patrimonial	39,2%

ESTRUTURA DE CAPITAL | TABELA DE DÍVIDAS

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce Sonae em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de swap fair value e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			6,85%	477.221	22,8%	
Bradesco	TR	7,15%	7,15%	149.915	7,2%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	6,80%	6,80%	98.287	4,7%	jun-27
Itaú	TR	6,45%	6,45%	76.274	3,6%	mai-30
Santander	TR	6,80%	6,80%	152.745	7,3%	jun-25
CDI			2,38%	1.304.735	62,3%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,00%	2,20%	245.000	11,7%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,00%	2,02%	303.800	14,5%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,00%	1,98%	180.019	8,6%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0,00%	2,00%	102.902	4,9%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	3,02%	100.119	4,8%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,25%	3,28%	45.927	2,2%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª série)	CDI	0,75%	2,77%	125.726	6,0%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª série)	CDI	0,80%	2,82%	90.532	4,3%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª série)	CDI	1,05%	3,07%	110.709	5,3%	jan-27
IPCA			7,90%	236.699	11,3%	
Debenture III	IPCA	4,00%	6,54%	96.258	4,6%	jan-24
Debenture (2ª emissão. 2ª série)	IPCA	6,24%	8,83%	140.442	6,7%	jul-24
IGP-DI			19,11%	75.586	3,6%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7,95%	19,11%	75.586	3,6%	mai-25
TOTAL			4,6%	2.094.241	100%	

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

Composição da dívida - Consolidado	Contábil 3T20	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T20
(valores em milhares de reais)			
Bancos	375.674	-	375.674
CCI/ CRI	170.777	-	170.777
Obrigação para compra de ativos	105	-	105
Debêntures	1.493.748	-	1.493.748
Dívida total	2.040.303	-	2.040.303
Caixa e aplicações financeiras	(1.303.792)	(3.211)	(1.307.003)
Disponibilidade total	(1.303.792)	(3.211)	(1.307.003)
Dívida Líquida	736.511	(3.211)	733.300

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 E 2020

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	179.015	220.801	-18,9%
Impostos e contribuições e outras deduções	(7.862)	(20.322)	-61,3%
Receita líquida	171.154	200.479	-14,6%
Custo	(66.925)	(59.980)	11,6%
Custo de aluguéis e serviços	(29.366)	(30.952)	-5,1%
Depreciação e Amortização	(37.560)	(29.028)	29,4%
Lucro bruto	104.228	140.499	-25,8%
Receitas (despesas) operacionais	(43.937)	(219.053)	-79,9%
Despesas administrativas e gerais	(39.560)	(26.306)	50,4%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.120)	(3.699)	-15,6%
Resultado da equivalência patrimonial	7.228	11.825	-38,9%
Despesa com depreciação e amortização	(4.203)	(3.851)	9,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(4.281)	(197.022)	-97,8%
Resultado financeiro	(23.620)	(38.807)	-39,1%
Lucro antes dos impostos	36.671	(117.361)	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.566)	(9.949)	-44,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.693)	(5.625)	-52,1%
Imposto de renda e contribuição social corrente	28.412	(132.935)	n/a
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	24.185	(143.692)	n/a
Acionistas não controladores	4.227	10.757	-60,7%
Lucro líquido do período	28.412	(132.935)	n/a

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T20	3T19	3T20/3T19 Δ%
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	175.692	242.212	-27,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(7.239)	(15.036)	-51,9%
Receita líquida	168.453	227.176	-25,8%
Custo	(80.810)	(63.910)	26,4%
Custo de aluguéis e serviços	(41.917)	(32.883)	27,5%
Depreciação e Amortização	(38.893)	(31.028)	25,3%
Lucro bruto	87.643	163.266	-46,3%
Receitas (despesas) operacionais	(30.564)	(229.641)	-86,7%
Despesas administrativas e gerais	(17.780)	(23.866)	-25,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.120)	(3.699)	-15,6%
Despesa com depreciação e amortização	(4.504)	(3.990)	12,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.159)	(198.086)	-97,4%
Resultado financeiro	(24.447)	(45.547)	-46,3%
Lucro antes dos impostos	32.632	(111.922)	n/a
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.772)	(13.271)	-56,5%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.675)	(19.967)	-86,6%
Lucro líquido do período	24.185	(145.160)	n/a

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	Aliansce Sonae Consolidado		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
ATIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	13.286	32.682	454	5.381	13.739	38.063
Aplicações financeiras de curto prazo	1.290.507	1.167.366	2.757	(2.335)	1.293.264	1.165.031
Contas a receber	320.201	164.871	(8.555)	(3.139)	311.646	161.732
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	440	4.121	(58)	(3.739)	383	383
Impostos a recuperar	51.240	50.378	(483)	(2.282)	50.758	48.095
Despesas antecipadas	3.588	4.425	(10)	1.030	3.577	5.455
Valores a receber	-	-	-	4	-	4
Outros créditos	49.363	30.767	(3.586)	(1.464)	45.777	29.303
Total	1.728.624	1.454.610	(9.482)	(6.544)	1.719.143	1.448.066
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	88.642	-	0	38.565	88.642
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	1.767.189	1.543.252	(9.482)	(6.544)	1.757.708	1.536.708
Não Circulante						
Impostos a recuperar	8.488	16.718	512	2.294	9.000	19.012
IRPJ e CSLL diferidos	50.321	89.861	(14.285)	(9.839)	36.036	80.022
Depósitos judiciais	31.882	32.084	75	45	31.957	32.129
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	8.086	9.166	(0)	-	8.086	9.166
Instrumentos financeiros derivativos	10.193	9.036	(0)	-	10.193	9.036
Despesas antecipadas	14.024	10.042	(0)	4.126	14.024	14.168
Outros créditos	26.766	24.414	1.469	(273)	28.236	24.141
Investimentos	553.267	545.109	(553.267)	(545.109)	-	0
Propriedades para investimento	8.072.889	8.306.384	(702.689)	(727.893)	7.370.200	7.578.491
Imobilizado	6.014	10.382	103	268	6.117	10.650
Intangível	307.999	310.101	243.038	254.094	551.037	564.195
Total Ativo Não Circulante	9.089.929	9.363.295	(1.025.045)	(1.022.287)	8.064.884	8.341.008
Total do Ativo	10.857.119	10.906.547	(1.034.527)	(1.028.831)	9.822.592	9.877.716
PASSIVO (Valores em milhares de reais)						
Circulante						
Fornecedores	22.162	33.937	(1.917)	(2.732)	20.245	31.205
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	221.289	64.548	(0)	(0)	221.289	64.547
Impostos e contribuições a recolher	23.380	35.242	873	(1.068)	24.253	34.174
Receitas diferidas	1.025	614	33	(10)	1.058	604
Dividendos a pagar	4.007	4.488	(4.007)	0	-	4.488
Obrigações por compra de ativos	105	103	(0)	-	105	103
Contas a Pagar Leasing	4.034	4.586	1.229	1.183	5.263	5.769
Outras obrigações	60.270	95.992	23	(4.886)	60.294	91.106
Total Passivo Circulante	336.272	239.511	(3.766)	(7.513)	332.506	231.997
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.818.910	2.080.991	(1)	(0)	1.818.910	2.080.990
Impostos e contribuições a recolher	6.026	6.144	0	0	6.026	6.144
Receitas diferidas	15.208	18.902	652	2.942	15.860	21.844
IRPJ e CSLL diferidos	960.771	981.759	13.216	14.053	973.987	995.812
Contas a pagar leasing	23.770	25.706	28.694	29.497	52.464	55.203
Outras obrigações	20.254	21.612	5.871	5.870	26.125	27.482
Provisão para contingências	14.121	15.840	(1.241)	(1.228)	12.880	14.612
Total Passivo Não Circulante	2.859.060	3.150.954	47.191	51.135	2.906.252	3.202.088
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.146	4.155.362	-	-	4.156.146	4.155.362
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(71.599)	-	-	(72.332)	(71.599)
Reservas de capital	880.212	963.501	-	-	880.212	963.501
Ações em tesouraria	(24.696)	-	-	-	(24.696)	-
Lucros acumulados	163.827	(84.310)	-	-	163.827	(84.310)
Reservas de lucros	-	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.077.952	1.072.452	(1.077.952)	(1.072.452)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.661.786	7.516.083	(1.077.952)	(1.072.452)	6.583.834	6.443.630
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	10.857.119	10.906.547	(1.034.527)	(1.028.831)	9.822.592	9.877.716

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	30/09/20	30/09/20	30/09/20
(valores em milhares de reais)			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	189.883	(26.056)	163.827
<i>Ajustes ao lucro líquido correntes de:</i>			
Aluguel linear	(187.304)	7.553	(179.751)
Depreciação e amortização	137.010	(7.476)	129.534
Ganho de equivalência patrimonial	(19.269)	19.269	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	48.503	(1.810)	46.693
Remuneração com base em opção de ações	2.059	-	2.059
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	89.176	1.902	91.078
Outros	527	-	527
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	(44.800)	44.800	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(1.157)	-	(1.157)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25.667	(358)	25.309
	240.295	37.824	278.119
Redução (aumento) dos ativos	(31.866)	6.062	(25.804)
Contas a receber de clientes	(3.956)	(2.507)	(6.463)
Empréstimos aos condomínios	(16.645)	-	(16.645)
Outros	(21.726)	6.677	(15.049)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	97	76	173
Impostos a recuperar	10.364	1.816	12.180
Aumento (redução) dos passivos	(12.460)	(1.168)	(13.628)
Fornecedores	(11.709)	749	(10.960)
Impostos e contribuições a recolher	41.183	762	41.945
Outras obrigações	(38.808)	(274)	(39.082)
Receitas diferidas	(3.126)	(2.405)	(5.531)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(27.756)	119	(27.637)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(20.908)	(178)	(21.086)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	147.305	42.659	189.964
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(1.080)	-	(1.080)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(21.125)	(44)	(21.169)
Venda de propriedade para investimento	184.377	(2.499)	181.878
Redução (aumento) de investimentos	49.700	(49.700)	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(134.064)	1.165	(132.899)
Aumento de ativo intangível	(14.918)	(26)	(14.944)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	12.189	(12.189)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	75.079	(63.293)	11.786
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	784	-	784
Gastos com emissão de ações	(732)	-	(732)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(36.098)	-	(36.098)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(22.034)	-	(22.034)
Pré-pagamento de principal de empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(17.133)	-	(17.133)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(3.567)	-	(3.567)
Pagamento juros de debêntures	(55.805)	-	(55.805)
Pagamento principal de debêntures	(6.531)	-	(6.531)
Alienação (recompra) de ações	(36.918)	-	(36.918)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(18.135)	18.135	-
Recebimento referente ao programa de remuneração baseado em ações	5.788	-	5.788
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(1.815)	(1.672)	(3.487)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(2.487)	(757)	(3.244)
Pagamento recompra de debêntures	(47.097)	-	(47.097)
Pagamento Torre Comercial CTBH - Principal			
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(241.780)	15.706	(226.074)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(19.396)	(4.928)	(24.324)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	13.286	453	13.739
Saldo de caixa e equivalente no início do período	32.682	5.381	38.063
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(19.396)	(4.928)	(24.324)

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2020	2020 - Contábil		2020 - Gerencial
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	603.909	(23.964)	579.945
Impostos e contribuições e outras deduções	(31.116)	1.920	(29.196)
Receita líquida	572.793	(22.045)	550.749
Custo de aluguéis e serviços	(196.704)	(31.168)	(227.872)
Lucro bruto	376.090	(53.213)	322.877
(Despesas)/Receitas operacionais	(81.597)	28.319	(53.278)
Despesas administrativas e gerais	(115.060)	49.416	(65.644)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(9.797)	-	(9.797)
Resultado da equivalência patrimonial	19.269	(19.269)	-
Despesa com depreciação	(12.159)	(304)	(12.462)
Outras (despesas)/receitas operacionais	36.150	(1.524)	34.626
Resultado financeiro	(59.665)	(1.243)	(60.908)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	234.828	(26.137)	208.691
Imposto de renda e contribuição social	(44.945)	81	(44.864)
Lucro líquido do período	189.883	(26.056)	163.827
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	163.827	(0)	163.827
Participações minoritárias	26.056	(26.056)	-
Lucro líquido do período	189.883	(26.056)	163.827

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2020	2020 - Contábil		2020 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	189.883	(26.056)	163.827
(+) Depreciação / Amortização	137.009	(7.475)	129.534
(+) Resultado financeiro	59.665	1.243	60.908
(+) Imposto de renda e contribuição social	44.945	(81)	44.864
EBITDA	431.502	(32.369)	399.133
Margem EBITDA %	75,3%		72,5%
(+) Despesas não recorrentes	(38.794)	910	(37.884)
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	9.797	-	9.797
EBITDA Ajustado	402.505	(31.458)	371.046
Margem EBITDA Ajustado %	70,3%		67,4%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2020	2020 - Contábil		2020 - Gerencial
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido no período	189.883	(26.056)	163.827
(+) Depreciação e amortização	137.009	(7.475)	129.534
(=) FFO *	326.892	(33.531)	293.361
Margem FFO %	84,8%		79,1%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(38.794)	910	(37.884)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(187.304)	20.620	(166.684)
(+) Plano de Opção de Ações	9.797	-	9.797
(+)(-) Impostos não caixa	25.667	(358)	25.309
(+)(-) Efeito SWAP	(1.157)	-	(1.157)
(+)(-) Despesas financeiras eventuais	(7.094)	2.616	(4.478)
(+) Gastos pré-operacionais			
(=) FFO ajustado *	128.006	(9.742)	118.265
Margem AFFO %	33,2%		31,9%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2019

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2019			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	505.717	203.893	709.610
Impostos e contribuições e outras deduções	(44.040)	(1.781)	(45.821)
Receita líquida	461.678	202.111	663.789
Custo de aluguéis e serviços	(123.307)	(46.723)	(170.029)
Lucro bruto	338.371	155.389	493.760
(Despesas)/Receitas operacionais	(256.061)	(37.698)	(293.758)
Despesas administrativas e gerais	(69.550)	(3.645)	(73.195)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(11.154)	-	(11.154)
Resultado da equivalência patrimonial	30.949	(30.949)	-
Despesa com depreciação	(9.950)	(994)	(10.944)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(196.355)	(2.111)	(198.465)
Resultado financeiro	(101.864)	(31.031)	(132.895)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	(19.554)	86.660	67.106
Imposto de renda e contribuição social	(43.580)	(39.832)	(83.412)
Lucro líquido do período	(63.133)	46.828	(16.306)
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	(78.594)	62.288	(16.306)
Acionistas não controladores	15.461	(15.461)	-
Lucro líquido do período	(63.133)	46.827	(16.306)

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2019			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	(63.133)	46.828	(16.306)
(+) Depreciação / Amortização	72.518	3.056	75.574
(+) Resultado financeiro	101.864	31.031	132.895
(+) Imposto de renda e contribuição social	43.580	39.832	83.412
(+) Gastos pré-operacionais	-	74	74
EBITDA	154.829	120.821	275.650
Margem EBITDA %	33,5%		41,5%
(+) Despesas não recorrentes	185.260	11.208	196.468
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	11.154	-	11.154
EBITDA Ajustado	351.243	132.029	483.272
Margem EBITDA Ajustado %	76,1%		72,8%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2019			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	(63.133)	46.828	(16.306)
(+) Depreciação e amortização	72.518	3.056	75.574
(=) FFO	9.385	49.884	59.269
Margem FFO %	2,0%		8,9%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	185.260	11.208	196.468
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.451)	(1.388)	(9.838)
(+) Plano de Opção de Ações	11.154	-	11.154
(+)/(-) Impostos não caixa	18.782	21.983	40.765
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.908)	-	(1.908)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	-	-	-
(+) Gastos pré-operacionais	-	74	74
(=) FFO ajustado	214.222	81.761	295.983
Margem FFO %	46,4%		44,6%

* Indicadores não-contábeis