ALIANSCE SONAE

# RELATÓRIO DE RESULTADOS

# 2T20

# CONTATOS RI

**Daniella Guanabara**
Diretora de RI

**Diego Canuto**
Gerente de RI

**Marina Campos**
Analista de RI

**TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS**
13 de agosto de 2020 – 5ª feira
11:00 (BR) | 10:00 (US ET)
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565
Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803
Código: Aliansce Sonae

**TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS**
13 de agosto de 2020 – 5ª feira
12:00 (BR) | 11:00 (US ET)
Tel. (EUA): +1 (412) 717-9627
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565
Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803
Código: Aliansce Sonae

# 2T20

## 98% da ABL aberta com alta ocupação

**Rio de Janeiro, 12 de agosto 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 segundo trimestre de 2020 (2T20). A Companhia, ao final do 2T20, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 802,1 mil m² de ABL própria e 1.141,9 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 1.431,5 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T20.

## DESTAQUES DO 2T20

- **98% da ABL do portfólio em operação.** Durante os meses de maio e junho de 2020 a maioria dos ativos da Companhia foram reabertos. Até a data deste relatório, 26 dos 27 shoppings do portfólio próprio encontram-se em operação, representando 98,2% da ABL e 98,4% do NOI de 2019.

- **Retomada das vendas.** Os shoppings da região Norte do Brasil e do estado do Rio de Janeiro, que operaram por mais tempo do que outras regiões, se destacaram em performance de vendas após a reabertura. Em junho, a venda média diária desses ativos representou 65% do patamar de junho de 2019. O portfólio da Companhia operou em média 11% das horas regulares, apresentando vendas que atingiram 15% do patamar de junho 2019. Em julho de 2020, os shoppings funcionaram 50% das horas, atingindo 51% das vendas do mesmo mês de 2019.

- **Taxa de ocupação confirma as expectativas.** O 2T20 encerrou com uma taxa de ocupação de 95,2%, com variação de -0,5 p.p. em relação ao 1T20, confirmando a expectativa de impacto em vacância inferior a 1 p.p. na reabertura.

- **NOI positivo reflete ações de redução de custos.** A Aliansce Sonae alcançou NOI positivo de R$4,8 milhões, já após o efeito da PDD e excluindo o ajuste de aluguel linear, refletindo a disciplina da Companhia em reduzir custos, em um cenário de menor faturamento.

- **Liquidez robusta e disciplina de custos.** A Aliansce Sonae fechou o 2T20 com uma sólida posição de caixa de R$1,3 bilhão, e Dívida Líquida / Ebitda de 1,1x refletindo a disciplina em redução de custos e despesas e mantendo um balanço forte, mesmo com quase todos os shoppings fechados pela maior parte do trimestre.

- **Parcerias para vendas online com crescimento consistente.** A companhia possui 3.500 lojas conectadas as plataformas digitais, representando 67% dos lojistas potenciais, o que permitirá um engajamento mais forte quando for lançado o marketplace de cada shopping. O total de visitantes únicos aos webapps dos shoppings cresceu 3,3x, do final de maio a julho de 2020.

- **Extraindo valor do *landbank*.** A Aliansce Sonae possui um banco de terrenos que totaliza mais de 4,4 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100%. Neste Relatório é apresentado, de forma detalhada, o andamento dos projetos imobiliários que atualmente estão sendo desenvolvidos pela Companhia (página 18).

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

# Mensagem da Administração

No segundo trimestre de 2020, foi iniciado o processo de reabertura de shoppings no Brasil, com gradual retomada das operações. Todos os ativos da Aliansce Sonae haviam sido temporariamente fechados até o final de março de 2020, em função da pandemia de COVID-19. A partir de maio de 2020, de acordo com evolução dos quadros locais de saúde pública, autoridades em diferentes regiões do país decidiram pela retomada de algumas atividades, incluindo as operações de shopping centers. Até a data de fechamento deste relatório, 26 dos 27 shoppings próprios do portfólio da Companhia encontram-se em operação, representando 98,2% da ABL e 98,4% do NOI de 2019. Em adição às regras impostas por cada prefeitura, todos os ativos da Companhia seguem um rigoroso protocolo de reabertura, desenvolvido em parceria com o hospital de referência Sírio Libanês, e que visa preservar a saúde e bem-estar de todos os clientes, colaboradores, lojistas e parceiros.

Ao longo do mês de junho, um número mais relevante de shoppings passou a retomar suas atividades, o que possibilita uma análise um pouco mais consistente do desempenho de vendas de cada ativo em operação. A região Norte e o estado do Rio de Janeiro, demonstraram sinais mais evidentes de recuperação alcançando, em junho de 2020, venda média diária de aproximadamente 65% do patamar registrado em junho de 2019. Em julho, apresentaram vendas de 91% e 67% de julho de 2019, respectivamente. Importante ressaltar, que os ativos nessas localidades voltaram a operar com horário de funcionamento mais extenso e menores restrições ao fluxo de visitantes.

Em continuidade às medidas previamente adotadas de suporte aos lojistas, em junho, a Companhia reduziu os custos condominiais e concedeu descontos sobre aluguel mínimo, negociados de forma individual, conforme o desempenho, restrições de horário e patamares de vendas de cada shopping. Considerando o fechamento temporário das operações durante o trimestre e consequentes descontos sobre aluguel e reduções de encargos, as receitas de locação, estacionamento e serviços foram impactadas no 2T20.

Considerando a baixa expectativa de resultado para o trimestre, o foco da Companhia foi manter o portfólio bem ocupado, a capacidade de execução dos times e uma atividade comercial forte para retomada. Além disso, a Companhia tomou medidas necessárias para redução dos custos operacionais, de forma a mitigar os efeitos da queda de receita. Como resultado dessas iniciativas, o custo caixa caiu 51,6%, comparado ao 2T19.

Diante de um cenário econômico mais desafiador e em linha com as melhores práticas contábeis, no 2T20, a Companhia reforçou a PDD, de modo a refletir o risco de maior inadimplência em aluguel e condomínio. No entanto, a disciplina no controle dos custos contribuiu para um resultado positivo de R$4,8 milhões de NOI no trimestre, já excluindo o ajuste de aluguel linear. As despesas gerais e administrativas também apresentaram queda expressiva de 39,4% em relação ao 1T20.

O bem-sucedido gerenciamento de passivos da Aliansce Sonae, aliado a queda da taxa de juros continuaram a beneficiar as despesas financeiras, que apresentaram expressiva redução de 58,6% yoy, no 2T20. O AFFO foi negativo em R$23,9 milhões no 2T20, explicado pelo menor resultado operacional e compensado, em parte, pela melhora no resultado financeiro. Mesmo em um período de menor geração de caixa, a Aliansce Sonae continua a apresentar um balanço forte, com robusta liquidez e alavancagem de 1,1x dívida líquida/EBITDA. Com o objetivo de preservação de caixa, a Companhia mantém sua decisão de postergar investimentos não essenciais, como expansão de alguns de seus shoppings.

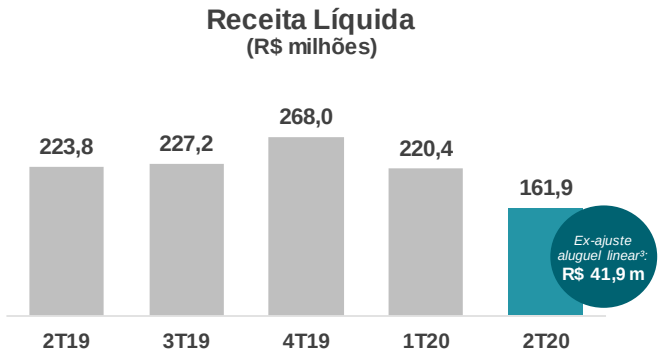
Neste trimestre, são apresentados mais detalhes sobre os projetos de desenvolvimento imobiliário nos arredores dos shoppings do portfólio. Essa é uma frente na qual a Companhia tem dedicado muita atenção, uma vez que a demanda para produtos imobiliários de alta qualidade está forte nas regiões em que atua. Atualmente, a Aliansce Sonae possui um banco de terrenos que totaliza mais de 4,4 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100%. O objetivo é acelerar o desenvolvimento desses projetos e o lançamento comercial em parceria com incorporadores especialistas em cada segmento, destravando valor financeiro para a Companhia e estratégico para os shoppings.

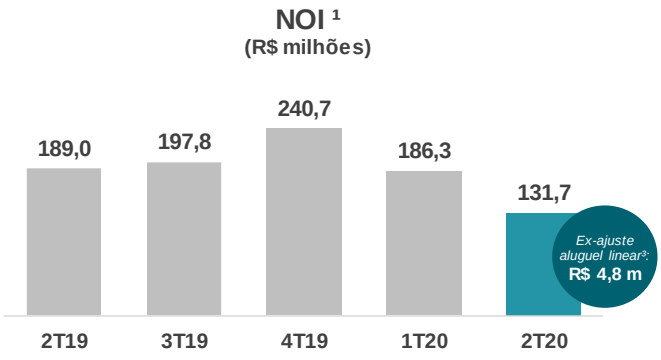
**Time Aliansce Sonae**

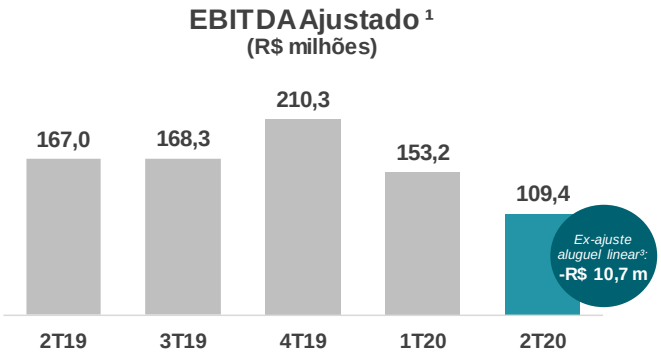
# Resultado 2T20

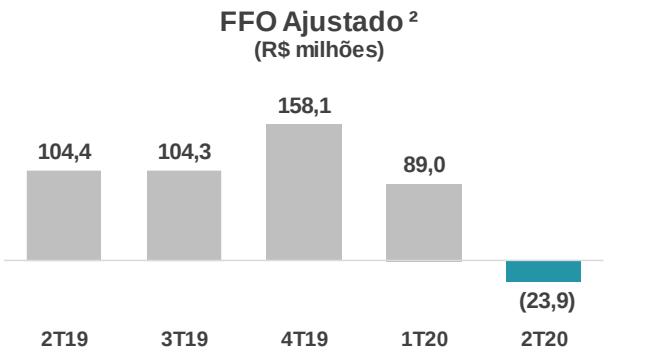
## PRINCIPAIS INDICADORES

| Principais Indicadores | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Desempenho Financeiro** | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | | **Ex-Ajuste Aluguel Linear Líquido de Impostos** | | |
| Receita Líquida | 161.933 | 223.753 | -27,6% | 41.920 | 221.069 | -81,0% |
| NOI [1] | 131.717 | 189.004 | -30,3% | 4.827 | 186.321 | -97,4% |
| *Margem %* | *82,9%* | *88,3%* | *-544 bps* | *15,1%* | *88,2%* | |
| EBITDA Ajustado [1 2] | 109.356 | 167.046 | -34,5% | (10.656) | 164.363 | |
| *Margem %* | *67,5%* | *74,7%* | *-713 bps* | *n/a* | *74,3%* | |
| Lucro Líquido | 35.731 | 71.903 | -50,3% | (84.282) | 69.220 | |
| *Margem %* | *22,1%* | *32,1%* | *-1007 bps* | n/a | *31,3%* | |
| FFO Ajustado (AFFO) [2] | (23.879) | 104.357 | | | | |
| *Margem %* | *n/a* | *47,2%* | | | | |
| AFFO por ação | (0,09) | 0,44 | | | | |
| **Desempenho Operacional** | | | | | | |
| Vendas Totais 100% *(R$ mil)* | 557.988 | 3.667.639 | -84,8% | | | |
| Vendas totais @share *(R$ mil)* | 391.502 | 2.478.109 | -84,2% | | | |
| Vendas/m² @share *(R$)* | 393 | 1.185 | -66,9% | | | |
| Custo de Ocupação *(% vendas)* | 10,2% | 10,4% | *-16 bps* | | | |
| Inadimplência Líquida *(% receita)* | 8,7% | 1,3% | *746 bps* | | | |
| Taxa de Ocupação | 95,2% | 95,8% | *-62 bps* | | | |
| ABL Total Final *(m²)* | 1.141.944 | 1.197.069 | -4,6% | | | |
| ABL Própria Final *(m²)* | 802.077 | 823.031 | -2,5% | | | |




[1] Inclui aluguel linear
[2] Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

# Destaques Financeiros

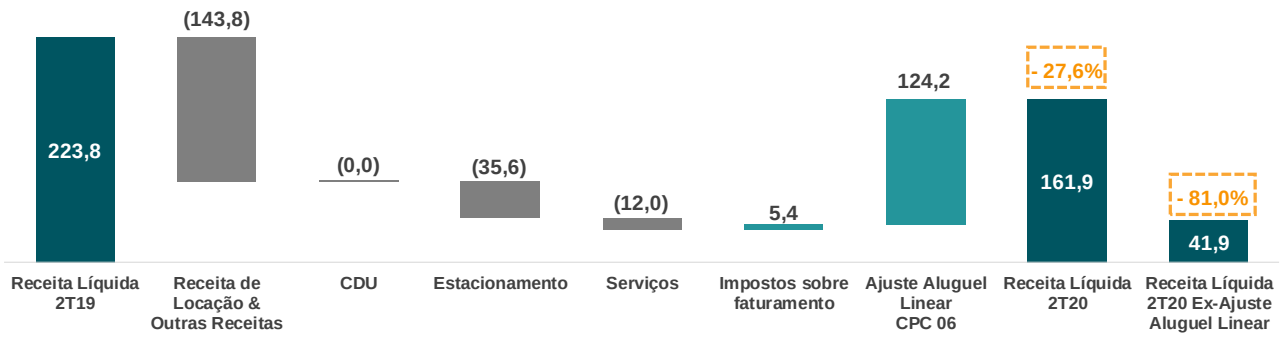
## RECEITAS

A receita líquida da Aliansce Sonae foi de R$161,9 milhões no 2T20, refletindo menor faturamento no período. O resultado da Companhia foi impactado, principalmente, pelo reconhecimento dos descontos de 100% sobre a receita de aluguel mínimo, referentes aos meses de abril e maio, para os shoppings que estavam fechados. Para as operações que reabriram em maio e junho, foram negociados descontos individuais, 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$11,9 milhões no 2T20, uma redução de 50,2% em relação ao 2T19. 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. Em relação a linha de estacionamento, a retomada das operações de alguns shoppings durante o mês de junho contribuiu para gerar resultado ligeiramente positivo, compensando os custos de operação do período.

| Receitas por Natureza | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações financeiras gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| Receita de locação | 29.080 | 172.288 | -83,1% |
| CDU | 2.389 | 2.406 | -0,7% |
| Resultado de Estacionamento | 35 | 35.663 | -99,9% |
| Outras Receitas | 522 | 1.091 | -52,1% |
| Serviços | 11.924 | 23.965 | -50,2% |
| Ajuste aluguel linear - CPC 06 | 126.890 | 2.684 | n/a |
| Impostos sobre faturamento | (8.906) | (14.344) | -37,9% |
| **Receita Líquida** | **161.933** | **223.753** | **-27,6%** |
| **Receita Líquida (ex-ajuste aluguel linear)** | **41.920** | **221.069** | **-81,0%** |

**Evolução da Receita Líquida** (R$ milhões)



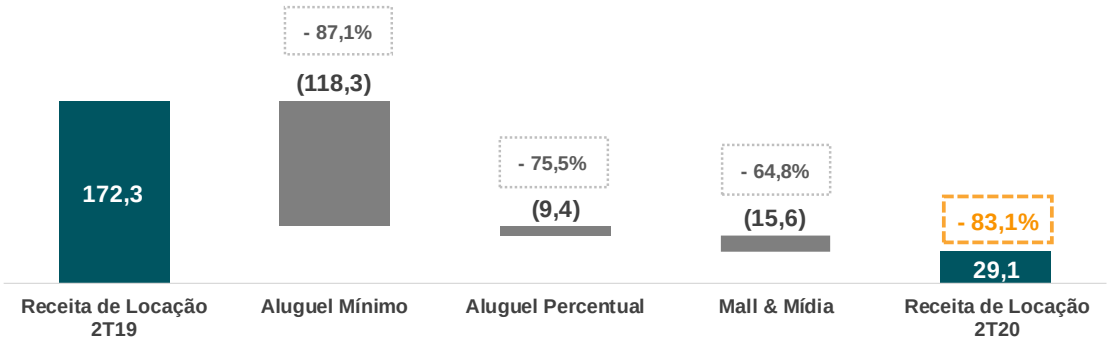
## RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação atingiu R$29,1 milhões no 2T20, refletindo o início da retomada das operações dos shoppings, principalmente durante o mês de junho. A comparação em relação ao ano anterior foi prejudicada pelo fechamento temporário dos ativos durante a maior parte do trimestre, quando somente operações essenciais estavam funcionando.

As operações de delivery tiveram os mesmos descontos concedidos no aluguel mínimo enquanto os shoppings estavam fechados, e a cobrança do aluguel nestes meses foi realizada com base no aluguel percentual. Para as operações que permaneceram abertas durante o período de fechamento dos shoppings, a cobrança dos aluguéis foi realizada conforme previsto em contrato (aluguel mínimo ou percentual).

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$156,0 milhões no 2T20.

**Evolução da Receita de Locação** (R$ milhões)




## CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos caixa de aluguéis e serviços foram de R$15,0 milhões no 2T20, uma expressiva redução de 51,6% yoy que pode ser explicada principalmente pela queda de 55,8% yoy em custos operacionais de shoppings, aproximadamente R$11,2 milhões. Essa redução deriva, em grande parte, de menores gastos com lojas vagas, em função dos esforços de redução de encargos condominiais durante o período de fechamento dos shoppings, e menor necessidade de aportes em fundos de promoção. O custo de comercialização e planejamento foi R$ 2,0 milhões no 2T20, uma redução de 42,6% contra o 2T19 e o custo de serviços prestados atingiu R$4,2 milhões no 2T20, uma queda de 44,3% yoy. Ambos refletem as ações do plano de contingência de curto prazo, alinhado com as medidas de flexibilização das leis trabalhistas para mitigar os impactos econômicos da pandemia de COVID-19 no Brasil e a uma desaceleração na atividade de comercialização.

Os custos totais no 2T20 foram afetados pelo efeito não caixa de provisão para devedores duvidosos (PDD) e de depreciação e amortização. A PDD somou R$18,4 milhões, reforçando o nível de provisionamento para fazer frente ao risco de inadimplência de aluguel e condomínio. 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 | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações Financeiras Gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| Custos operacionais dos shoppings | 8.838 | 20.005 | -55,8% |
| Custo de serviços prestados | 4.161 | 7.467 | -44,3% |
| Custo de comercialização e planejamento | 2.029 | 3.536 | -42,6% |
| **Total Custos Caixa** | **15.028** | **31.064** | **-51,6%** |
| Provisão para devedores duvidosos | 18.359 | 4.978 | 268,8% |
| Depreciação e Amortização | 38.560 | 16.898 | 128,2% |
| **Total** | **71.947** | **52.940** | **35,9%** |

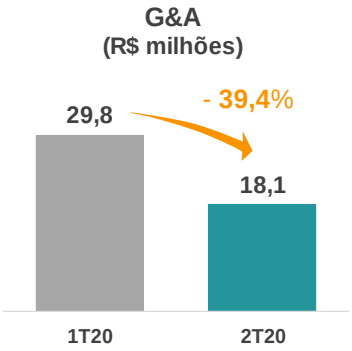
## NOI

O NOI da Aliansce Sonae foi de R$131,7 milhões no 2T20, com margem de 82,9%. Desconsiderando o ajuste de aluguel linear, o indicador NOI foi positivo em R$4,8 milhões, já após o efeito da PDD, refletindo a disciplina da Companhia em reduzir custos, em um cenário de receita reduzida.

| NOI | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações Financeiras Gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| Receita de Locação[1] | 29.080 | 172.288 | -83,1% |
| Ajuste aluguel linear - CPC 06 | 126.890 | 2.684 | 4628,0% |
| Cessão de Direito de Uso | 2.389 | 2.406 | -0,7% |
| Outras receitas | 522 | 946 | -44,8% |
| Resultado de estacionamento | 35 | 35.663 | -99,9% |
| **Resultado Operacional** | **158.915** | **213.987** | **-25,7%** |
| (-) Custos operacionais dos shoppings | (8.838) | (20.005) | -55,8% |
| (-) Provisão para devedores duvidosos | (18.359) | (4.978) | 268,8% |
| **(=) NOI** | **131.717** | **189.004** | **-30,3%** |
| ***Margem NOI*** | ***82,9%*** | ***88,3%*** | ***-544 bps*** |
| **(=) NOI (ex-ajuste aluguel linear)** | **4.827** | **186.321** | **-97,4%** |

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 2T20 foi de R$105,1 milhões, com margem de 64,9%, refletindo menor faturamento no período, parcialmente compensado pela redução de custos e despesas operacionais e pela contribuição da receita de serviços. As despesas administrativas foram reduzidas em 10,4% yoy, e 39,4% versus o 1T20, devido à implementação de um plano de contingência de curto prazo, com redução de jornada de trabalho e remuneração e menores gastos com viagens e aluguéis dos escritórios.




O EBITDA ajustado, que exclui eventos não recorrentes e a despesa não caixa com incentivo de longo prazo baseado em ações, foi de R$109,4 milhões com margem de 67,5%. Desconsiderando o efeito do aluguel linear líquido de impostos, o EBITDA ajustado do 2T20 foi negativo em R$10,7 milhões.

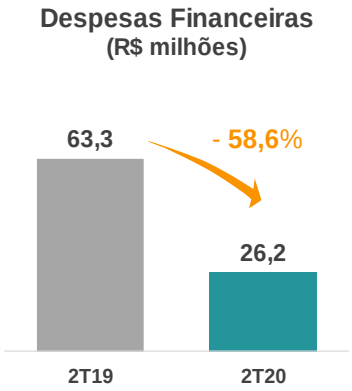
| EBITDA | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações Financeiras Gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **NOI** | **131.717** | **189.004** | **-30,3%** |
| (-) Impostos sobre faturamento | (8.906) | (14.344) | -37,9% |
| (-) Receita líquida de serviços[1] | 5.735 | 12.962 | -55,8% |
| (+) Outras (despesas)/receitas operacionais[2] | (5.428) | (6.727) | -19,3% |
| (+) Despesas administrativas e gerais | (18.061) | (20.161) | -10,4% |
| **(=) EBITDA** | **105.056** | **160.735** | **-34,6%** |
| ***Margem EBITDA*** | ***64,9%*** | ***71,8%*** | ***-696 bps*** |
| (+) Outras (despesas)/receitas operacionais não recorrentes | 1.339 | 2.477 | n/a |
| (+) Incentivo de longo prazo baseado em ações | 2.961 | 3.835 | -22,8% |
| **(=) EBITDA ajustado** | **109.356** | **167.046** | **-34,5%** |
| ***Margem EBITDA ajustado*** | ***67,5%*** | ***74,7%*** | ***-713 bps*** |
| **EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)** | **(10.656)** | **164.363** | **n/a** |

[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 Aliansce Sonae totalizaram R$26,2 milhões no 2T20, uma significativa redução de R$37,1 milhões, equivalente a uma queda de 58,6% yoy. Além da retração da taxa básica de juros, esse efeito pode ser explicado pelas ações efetivas da Companhia em gestão de passivos. No 2T20, a renegociação de mais uma dívida foi concretizada, trazendo uma economia anual de R$1,4 milhão.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R$11,1 milhões no 2T20, também refletindo os efeitos da menor taxa básica de juros.



Além disso, foi identificada oportunidade para a Companhia recomprar, com descontos significativos sobre o valor nominal atualizado, aproximadamente R$ 47 milhões em debêntures de sua própria emissão, movimento que reduziu seu endividamento e gerou um ganho financeiro de R$ 2,6 milhões, no trimestre. As debêntures adquiridas serão mantidas em tesouraria, para posterior venda ou cancelamento.

| Resultado Financeiro | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações Financeiras Gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **Receitas Financeiras** | **11.136** | **19.418** | **-42,7%** |
| Receita Financeira | 11.651 | 22.044 | -47,1% |
| PIS & Cofins sobre receita financeira | (515) | (2.627) | -80,4% |
| **Despesas Financeiras** | **(26.193)** | **(63.305)** | **-58,6%** |
| Despesas com Juros & Variação Monetária | (23.120) | (58.384) | -60,4% |
| Custo de Estruturação | (1.880) | (2.243) | -16,2% |
| Outras Despesas Financeiras | (1.193) | (2.679) | -55,5% |
| **SWAP (Valor Justo)** | **48** | **595** | **-92,0%** |
| **Resultado Financeiro Recorrente** | **(15.009)** | **(43.293)** | **-65,3%** |
| Receitas e despesas financeiras não-recorrentes | - | 52 | n/a |
| **Resultado Financeiro** | **(15.009)** | **(43.293)** | **-65,3%** |

## FFO AJUSTADO (AFFO)

O FFO do 2T20 atingiu R$91,8 milhões. O destaque é a redução do resultado financeiro, refletindo o sucesso das medidas de gestão de passivo e retração da taxa básica de juros. O FFO ajustado, que exclui a linearização do aluguel, eventos não recorrentes e o efeito não caixa dos programas de stock options, foi negativo em R$23,9 milhões, impactado pelos efeitos do fechamento temporário dos shoppings da Aliansce Sonae e das medidas de suporte aos lojistas adotadas pela Companhia.

| Funds from Operations - FFO | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| *Informações Financeiras Gerenciais* | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **EBITDA** | **105.056** | **160.735** | **-34,6%** |
| (+) Receitas financeiras | 11.136 | 19.418 | -42,7% |
| (-) Despesas financeiras | (26.193) | (63.305) | -58,6% |
| (-) Imposto de renda e contribuição social corrente | 1.835 | (16.118) | n/a |
| **(=) FFO** | **91.834** | **100.728** | **-8,8%** |
| ***Margem FFO %*** | ***56,7%*** | ***45,0%*** | ***1169 bps*** |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06[1] | (120.013) | (2.684) | n/a |
| (-) Outras (despesas)/receitas operacionais não recorrentes | 1.339 | 2.477 | -46,0% |
| (+) Incentivo de longo prazo baseado em ações | 2.961 | 3.835 | -22,8% |
| **(=) AFFO** | **(23.879)** | **104.357** | **n/a** |
| ***Margem AFFO %*** | ***n/a*** | ***47,2%*** | ***n/a*** |

[1]Líquido de impostos

## ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

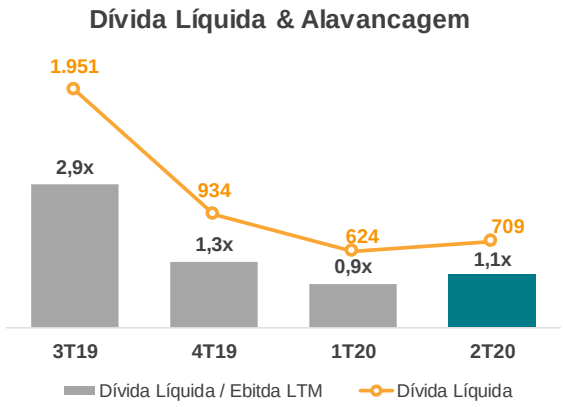
O custo médio da dívida da Aliansce Sonae reduziu para 4,6% no 2T20, em comparação a 8,7% no 2T19. A queda observada para o custo da dívida é resultado dos esforços da Companhia em renegociar taxas e pré-pagar dívidas mais onerosas, além da redução da taxa básica de juros.

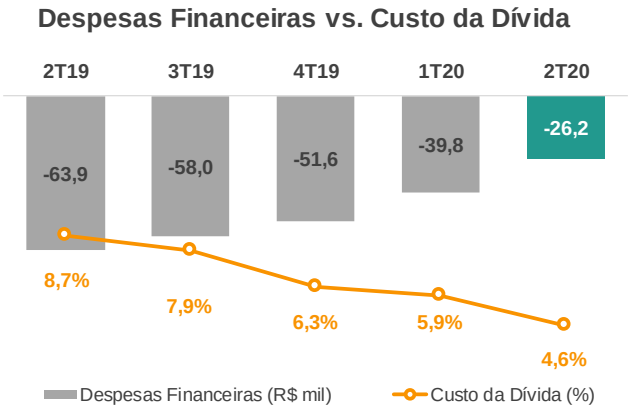
Durante o 2T20, mesmo em face ao cenário econômico mais estressado, a Aliansce Sonae concluiu a renegociação de uma dívida de R$76,6 milhões, reduzindo seu custo de 8,3% para 6,5%.

As renegociações e os pré-pagamentos ocorridos durante o primeiro semestre de 2020, devem gerar uma economia anual em resultado financeiro de cerca de R$5,7 milhões, adicionais aos R$ 38 milhões já anunciados no relatório de resultados do 4T19.

| | Curto Prazo | Longo Prazo | Endividamento Total |
|---|---|---|---|
| | *(valores em milhares de reais)* | | |
| Bancos | 19.677 | 363.335 | 383.013 |
| CCI/CRI | 22.080 | 148.439 | 170.519 |
| Obrigação para compra de ativos | 99 | 0 | 99 |
| Debêntures [1] | 23.831 | 1.467.778 | 1.491.609 |
| **Dívida Total** | **65.688** | **1.979.552** | **2.045.240** |
| Caixa e aplicações financeiras | (1.335.863) | - | (1.335.863) |
| **Disponibilidade Total** | **(1.335.863)** | **-** | **(1.335.863)** |
| **Dívida Líquida** | **(1.270.175)** | **1.979.552** | **709.378** |

[1] Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria



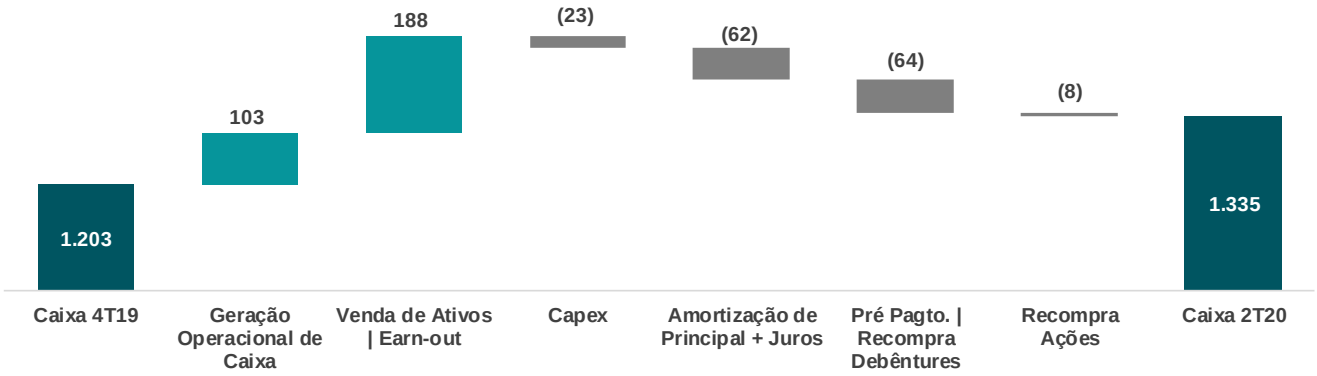
## CAPEX

No segundo trimestre de 2020, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R$8,4 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansão, referente principalmente ao cinema VIP do Shopping da Bahia e à elaboração dos projetos executivos para futuras expansões de alguns shoppings da Companhia; e (iii) no projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

Em função da pandemia de COVID-19, com o objetivo de preservação de caixa, a Companhia decidiu 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

No acumulado do ano a Companhia apresentou um incremento de caixa no montante de R$ 132 milhões, mesmo considerando os impactos do segundo trimestre.



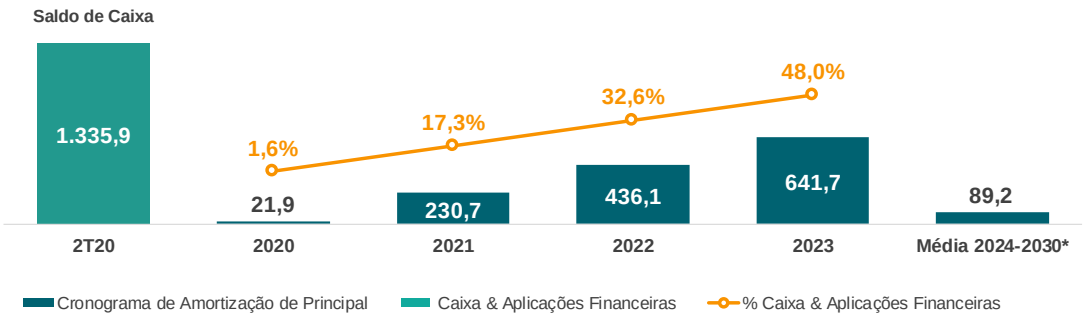

A capacidade da Aliansce Sonae em combater os efeitos econômicos causados pela pandemia de COVID-19 pode ser comprovada por seu potencial de investimento, mantendo um nível adequado de alavancagem. Com o saldo atual de caixa e os resultados acumulados em 2019, a Companhia poderia aumentar seus investimentos em até R$1,7 bilhão, sem ultrapassar 3,5x dívida liquida/EBITDA.

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, mesmo que o fluxo de caixa operacional de 2020 seja sensivelmente afetado.

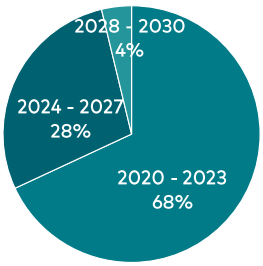
A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 62,1% em junho de 2020.

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.

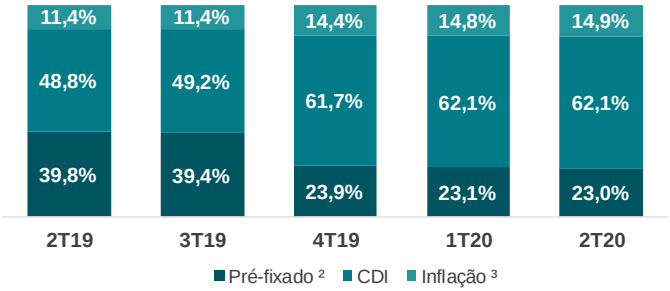
**Cronograma de amortização de principal (R$ milhões)**




*Referente ao pagamento médio anual




**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

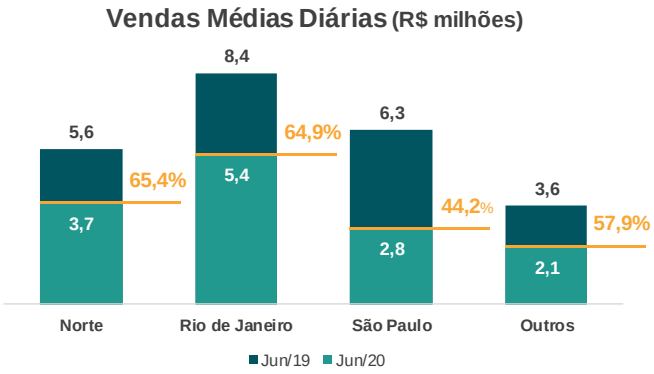
Nos meses de abril e maio de 2020, praticamente todos os shoppings do portfólio permaneceram fechados, funcionando apenas com as operações de serviços essenciais e delivery. Ao final do mês de maio de 2020, e durante o mês de junho de 2020, iniciou-se o movimento de flexibilização das medidas de distanciamento social em diversas cidades do Brasil, beneficiando o portfólio da Aliansce Sonae, principalmente, na região Norte do país, e nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. As vendas totais no 2T20 foram de R$558,0 milhões, o que representa 15,2% das vendas do 2T19, com os shoppings operando, em média, 11% das horas normais. Em julho de 2020 os shoppings funcionaram, em média, 50% das horas, atingindo 51% das vendas do mesmo mês de 2019.

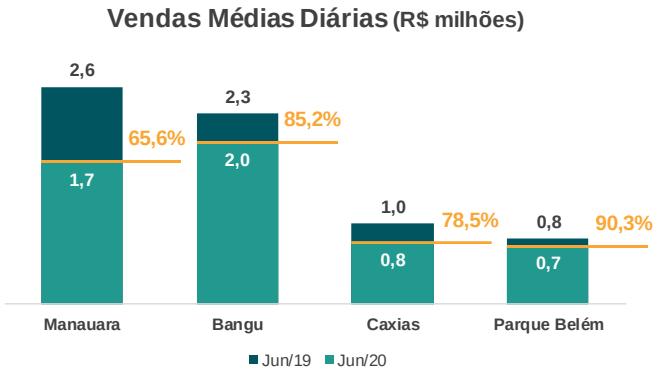
Com o objetivo de apresentar uma análise mais normalizada do desempenho de vendas do portfólio, foram selecionados ativos que reiniciaram suas atividades entre os meses de maio e junho de 2020, pelo período de pelo menos 15 dias, e que não tiveram suas atividades novamente interrompidas até o final do 2T20. Foram consideradas as médias diárias de vendas de junho de 2020 e junho de 2019. Adicionalmente, os shoppings foram separados em quatro grupos em função da localização geográfica.

De maneira geral, foi possível identificar que os ativos localizados em regiões mais adensadas, principalmente no estado do Rio de Janeiro e na região Norte do país, atingiram vendas médias diárias, em junho de 2020, correspondentes a 64,9% e 65,4% dos patamares de junho de 2019, respectivamente. É importante destacar que nestes locais, foram permitidas 8 horas de funcionamento desde o início da liberação para reabertura. Em julho de 2020, o horário de funcionamento na região Norte e Rio de Janeiro foi estendido para 12 horas diárias, o que contribuiu para que as vendas nesse mês atingissem, 91,2% e 66,6% das vendas em julho de 2019, respectivamente.

No estado de São Paulo, grande parte dos shoppings reabertos foram autorizados a funcionar por apenas 4 horas ao dia, o que dificultou a retomada das vendas em comparação as demais regiões do Brasil. Nessa região, as vendas médias diárias de junho de 2020 atingiram 44,2% das vendas médias diárias de junho de 2019.

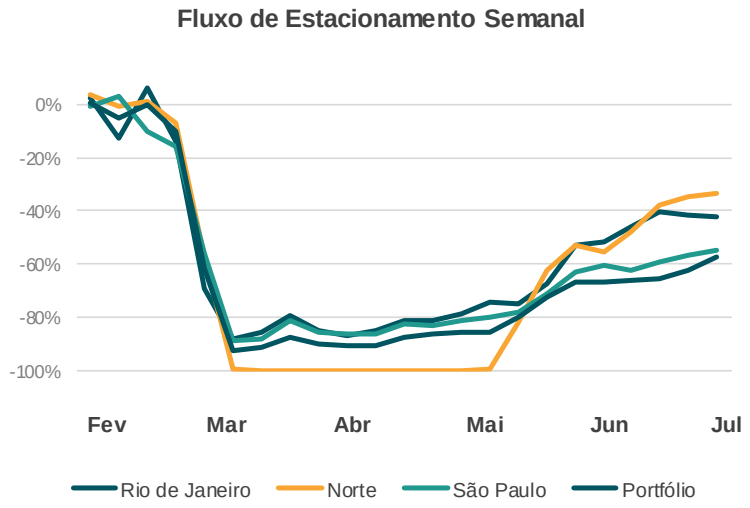
Os demais shoppings analisados, localizados em outras regiões do país, alcançaram 57,9% das vendas médias diárias de 2019, durante o mês de junho de 2020.



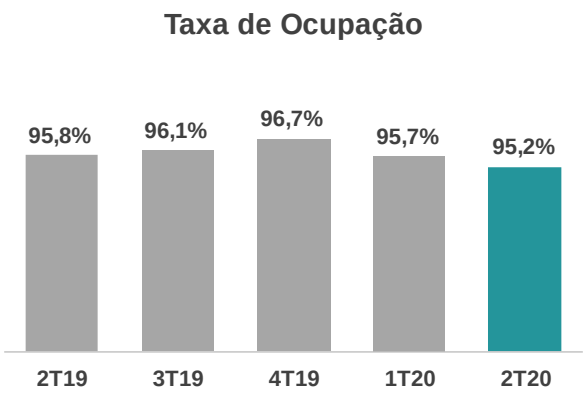
Também são apresentadas as vendas médias diárias dos shoppings que se destacaram em performance de vendas na reabertura. O Manauara Shopping retomou as operações em 27 de maio de 2020, o Parque Shopping Belém, em 6 de junho de 2020, o Bangu Shopping, em 11 de junho de 2020 e o Caxias Shopping, em 13 de junho de 2020, todos autorizados a funcionar até 8 horas diárias e se caracterizam por serem ativos que recebem grande fluxo de visitantes.

A análise do fluxo de estacionamento corrobora a conclusão de que as regiões que apresentaram maior fluxo de visitantes obtiveram a melhor conversão em termos de vendas.




## TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Companhia foi de 95,2% no 2T20, uma redução de apenas 54 bps em comparação ao primeiro trimestre do ano. Mesmo em meio ao cenário de crise, até a data de divulgação deste relatório, a Companhia não recebeu volume relevante de solicitações de saída de lojistas e registrou impacto em vacância menor do que 1 p.p., como estimado no relatório de resultados do 1T20.



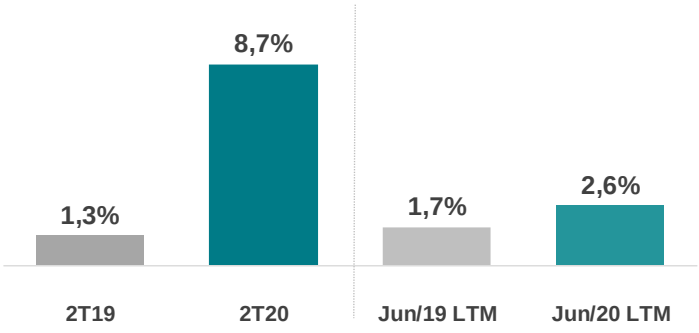

No 2T20, um total de 27 contratos foram assinados nos shoppings próprios da Companhia, representando uma área de 2,5 mil m² de ABL. É importante ressaltar que a maior parte desses contratos foi assinada enquanto os respectivos shoppings estavam temporariamente fechados.

Adicionalmente, ao final de julho de 2020, a Companhia tinha 57 propostas de novas locações em análise, apontando recuperação crescente na atividade de comercialização.

## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do portfólio atingiu 8,7% no 2T20, comparado a 1,3% no 2T19. A inadimplência líquida do segundo trimestre foi negativamente afetada pelos efeitos da crise econômica gerada pela COVID-19.

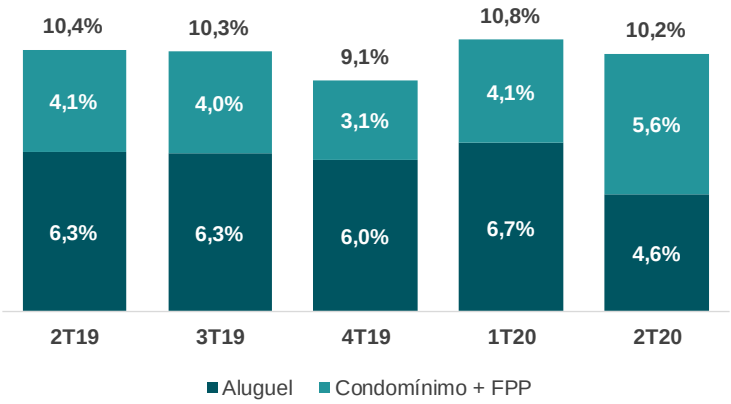
**Inadimplência Líquida**




## CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação sobre vendas do portfólio atingiu 10,2% no 2T20, representando um pequeno decréscimo, em comparação ao mesmo período em 2019. Em função dos descontos concedidos sobre o aluguel mínimo no 2T20, nota-se uma inversão de representatividade na quebra do custo de ocupação, com Condomínio alcançando a maior parcela. Apesar da queda de vendas em função do fechamento temporário dos shoppings, os descontos concedidos em aluguel e a redução dos encargos condominiais equilibrou o custo de ocupação no período.

**Quebra do Custo de Ocupação[1] (% de Vendas)**




[1]Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período

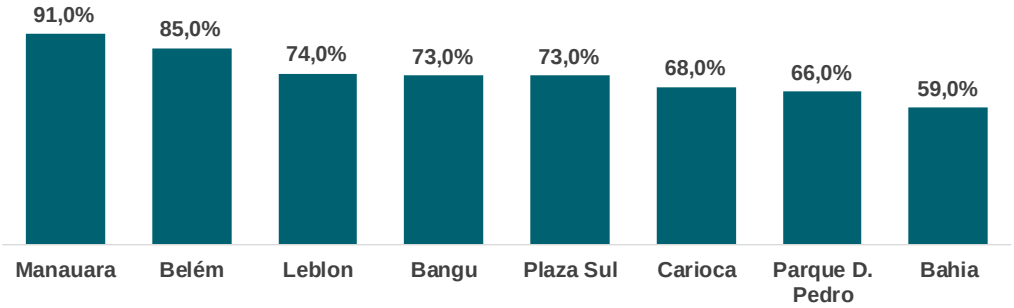
## INICIATIVAS DIGITAIS

A partir do primeiro trimestre de 2020, a Aliansce Sonae passou a acelerar diversas iniciativas *omnichannel*, com o objetivo de facilitar e alavancar as vendas dos lojistas, mesmo com os shoppings temporariamente fechados. Hoje já são 3.500 lojas conectadas as plataformas da Companhia, representando 67% dos lojistas potenciais, o que permitirá um engajamento mais forte quando for lançado o *marketplace* de cada shopping.

Conforme mencionado no relatório de resultados do 1T20, ao final de abril de 2020, foram criadas páginas exclusivas nos webapps dos shoppings do portfólio, a fim de promover os diferentes canais de venda dos lojistas. Ao final de julho de 2020, a ferramenta apresentou um total de cerca de 770 mil visitantes únicos, um crescimento de 3,3x, desde maio de 2020. Do total de acessos, 315 mil foram ao e-commerce, 239 mil ao WhatsApp, 187 mil ao Drive-Thru & Pick-Up e 29 mil aos demais canais de delivery expresso.

A parceria com o iFood também tem sido bem-sucedida, com crescimento consistente de vendas por mês e todos os shoppings do portfólio foram conectados a plataforma. A Aliansce Sonae conta, atualmente, com 4 iFood Hubs em operação: Shopping Leblon, Parque D. Pedro Shopping, Via Parque Shopping e o recentemente inaugurado no Boulevard Londrina Shopping. A Companhia pretende instalar mais 4 iFood Hubs, até o final de 2020. O ticket médio desses pedidos cresceu 1,4x, e o GMV foi multiplicado por quase 6,0x, desde janeiro de 2020.

**Aderência dos Lojistas à Plataforma (%)**



# Potencial Multiuso

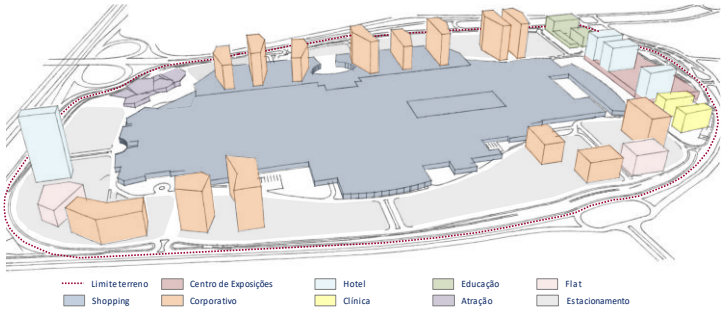
Os empreendimentos imobiliários de uso misto tornaram-se uma tendência no mercado brasileiro, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia-a-dia. Na Aliansce Sonae, leva-se em consideração que o ativo principal do multiuso é o shopping center e tudo é pensado e projetado para a sua valorização como premissa.

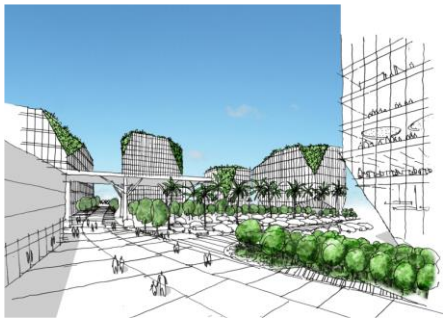
A Companhia tem dedicado muita atenção à exploração do potencial multiuso, uma vez que a demanda para produtos imobiliários de alta qualidade está forte nas regiões em que atua. Atualmente, a Aliansce Sonae possui um banco de terrenos que totaliza mais de 4,4 milhões m² em potencial construtivo, considerando o portfólio a 100%. O objetivo é acelerar o desenvolvimento desses projetos e o lançamento comercial em parceria com incorporadores especialistas em cada segmento, destravando valor financeiro para a Companhia e estratégico para os shoppings.

Os planos estratégicos 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 alugueis e alavancagem mútuas tanto dos shopping centers em si, quanto no aumento da densidade e melhoria da qualidade da sua área primária.

## MASTERPLAN PARQUE D. PEDRO SHOPPING

O Parque D. Pedro Shopping, localizado na cidade de Campinas, São Paulo, é o maior shopping da Companhia, em termos de ABL, e possui o maior potencial construtivo, de 420 mil m². Essa área já foi aprovada pela prefeitura, sendo 384 mil m² destinados ao multiuso. O valor total estimado do VGV é de R$2,1 bilhões. O plano estratégico completo envolve os mais diversos tipos de empreendimentos imobiliários, em torno do shopping, como flats, torres corporativas, centro de exposições, hotéis, clínicas médicas, centros educacionais, entre outros.





## PROJETOS DE CURTO PRAZO

Atualmente estão sendo trabalhados 18 projetos para 7 shoppings do portfólio, dos quais 6 já possuem contratos assinados e os demais estão em negociação. Considerando todos os projetos, a área privativa chega a quase 321 mil m², com área de terrenos de aproximadamente 145 mil m². O VGV estimado para os projetos assinados é de R$500 milhões.

## Contrato Assinado

### Parque Shopping Maceió

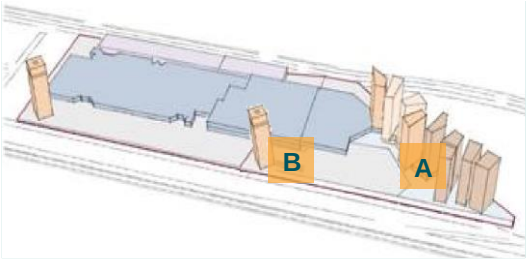
No Parque Shopping Maceió há dois projetos residenciais em parceria com a MRV, que construirá 544 apartamentos com VGV estimado de R$125 milhões.

**Localização:** Maceió, AL
**A/B/C:** Prédios Residenciais
**D:** Hotel
**E:** Hospital
**Status A / B:** Contrato assinado
**Status C / D / E:** Em negociação

### Franca Shopping

Para a área do Franca Shopping, foram assinados dois projetos, sendo um residencial e uma torre de uso misto, que engloba um hotel e escritórios corporativos, ambos em parceria com a WV Inc. O VGV estimado dos projetos é de R$207 milhões.

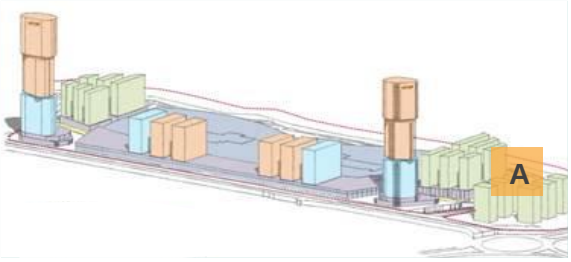
**Localização:** Franca, SP
**A:** Residencial
**B:** Hotel e Corporativo
**Status A / B:** Contrato assinado




### Passeio das Águas Shopping

No Passeio das Águas Shopping, há um projeto residencial em conjunto com a EBM e Cyrela, para construção de 6 torres residenciais, com VGV estimado de R$167 milhões.

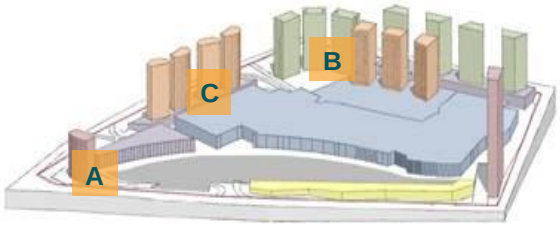
**Localização:** Goiânia, GO
**A:** Residencial
**Status A:** Contratos assinados



### Uberlândia Shopping

No Uberlândia shopping, já se encontra em fase de construção um projeto de hotel com 220 quartos, em parceria com a construtora Santa Monica.

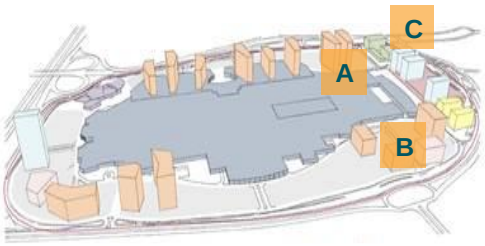
**Localização:** Uberlândia, MG
**A:** Hotel
**B:** Residencial
**C:** Corporativo
**Status A:** Contrato assinado
**Status B / C**: Em negociação




## Em Negociação

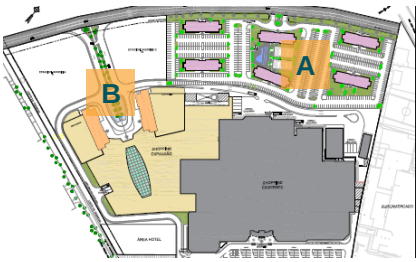
### Shopping Parque D. Pedro

**Localização:** Campinas, SP
**A:** Corporativo
**B:** Flats Multifamiliares
**C:** Hotel
**Status A / B / C:** Em negociação




### Boulevard Shopping Campos

**Localização:** Campos, RJ
**A:** Residencial
**B:** Centro Médico
**Status A / B:** Em negociação




### Terreno Barra da Tijuca

**Localização:** Rio de Janeiro, RJ
**A:** Residencial
**B:** Loja Âncora
**Status A / B:** Em negociação

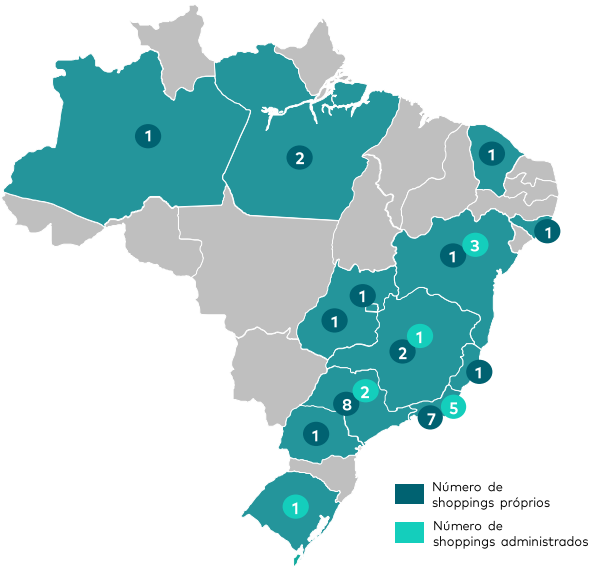
# Portfólio Aliansce Sonae

## NOSSO PORTFÓLIO

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 2T20, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 802,1 mil m² de ABL própria e 1.141,9 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers administrados que possuíam 289,6 mil m² de ABL total no final do 2T20.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.431,5 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 2T20.




| Shoppings Próprios | Estado | % Aliansce | ABL Total (m²) | ABL Própria (m²) | Taxa de Ocupação | Prestação de Serviços |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bangu Shopping | RJ | 100,0% | 57.531 | 57.531 | 98,8% | A / C / CSC |
| Boulevard Londrina Shopping | PR | 88,6% | 48.371 | 42.856 | 87,6% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Bauru | SP | 100,0% | 34.661 | 34.661 | 91,4% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Belém | PA | 80,0% | 39.177 | 31.338 | 96,7% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Belo Horizonte | MG | 70,0% | 41.672 | 29.170 | 98,5% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Brasília | DF | 50,0% | 18.015 | 9.008 | 98,2% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Campos | RJ | 75,0% | 27.066 | 20.299 | 95,9% | A / C / CSC |
| Boulevard Shopping Vila Velha | ES | 25,0% | 37.359 | 9.340 | 89,8% | A / C / CSC |
| Carioca Shopping | RJ | 100,0% | 34.695 | 34.695 | 97,4% | A / C / CSC |
| Caxias Shopping | RJ | 65,0% | 28.074 | 18.248 | 97,6% | A / C / CSC |
| Franca Shopping | SP | 76,9% | 18.651 | 14.343 | 98,0% | A / C / CSC |
| Manauara Shopping | AM | 100,0% | 47.259 | 47.259 | 98,4% | A / C / CSC |
| Parque D. Pedro Shopping | SP | 51,0% | 126.956 | 64.748 | 95,4% | A / C / CSC |
| Parque Shopping Belém | PA | 51,0% | 34.084 | 17.383 | 97,3% | A / C / CSC |
| Parque Shopping Maceió | AL | 50,0% | 39.214 | 19.607 | 97,1% | A / C / CSC |
| Passeio das Águas Shopping | GO | 100,0% | 77.581 | 77.581 | 87,4% | A / C / CSC |
| Plaza Sul Shopping | SP | 90,0% | 24.039 | 21.635 | 93,9% | A / C / CSC |
| Santana Parque Shopping | SP | 36,7% | 26.565 | 9.739 | 94,7% | A / C / CSC |
| Shopping Campo Limpo | SP | 20,0% | 22.293 | 4.459 | 97,0% | A / C / CSC |
| Shopping da Bahia | BA | 69,0% | 70.812 | 48.888 | 96,9% | A / C / CSC |
| Shopping Grande Rio | RJ | 50,0% | 42.152 | 21.076 | 93,7% | A / C / CSC |
| Shopping Leblon | RJ | 30,0% | 26.547 | 7.964 | 97,7% | A / C / CSC |
| Shopping Metrópole | SP | 100,0% | 28.712 | 28.712 | 93,8% | A / C / CSC |
| Shopping Parangaba | CE | 40,0% | 33.559 | 13.423 | 96,0% | A / C / CSC |
| Shopping Taboão | SP | 92,0% | 37.078 | 34.111 | 99,3% | A / C / CSC |
| Uberlândia Shopping | MG | 100,0% | 53.426 | 53.426 | 97,4% | A / C / CSC |
| Via Parque Shopping | RJ | 39,2% | 57.000 | 22.361 | 95,4% | A / C / CSC |
| Lojas C&A | n/a | 87,4% | 9.395 | 8.215 | 100,0% | n/a |
| **Total do Portfolio** | | **70,2%** | **1.141.944** | **802.077** | **95,2%** | |

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

## Shoppings Próprios

Bangu Shopping

Blvd. Londrina Shopping

Blvd. Shopping Bauru

Blvd. Shopping Belém

Blvd. Shopping Belo Horizonte

Blvd. Shopping Brasília

Blvd. Shopping Campos

Blvd. Shopping Vila Velha

Carioca Shopping

Caxias Shopping

Franca Shopping

Manauara Shopping

Parque D. Pedro Shopping

Parque Shopping Belém

Parque Shopping Maceió

Passeio das Águas Shopping

Plaza Sul Shopping

Santana Parque Shopping

Shopping Campo Limpo

Shopping da Bahia

Shopping Grande Rio

Shopping Leblon

Shopping Metrópole

Shopping Parangaba

Shopping Taboão

Uberlândia Shopping

Via Parque Shopping

## Shoppings Administrados

Blvd Shopping Feira de Santana

Blvd Shopping Vitória da Conquista

Montes Claros Shopping

Parque Shopping Bahia

Passeio Shopping

Pátio Alcântara

Recreio Shopping

Santa Cruz Shopping

São Gonçalo Shopping

Shopping Praça Nova Santa Maria

Shopping Praça Nova Araçatuba

Shopping West Plaza

# Glossário

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

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

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

**Abrasce:** Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

**CAGR:** Taxa composta de crescimento anual.

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

**CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

**CPC:** Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

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

**FIIVPS:** Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

**Greenfield:** Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PDD:** Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Apêndice

## CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

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

| Demonstração de Resultados | Participação Aliansce Sonae 30 Jun 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% | 25,0% | 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 Metrópole | 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** | | | **6,86%** | **485.633** | **23,0%** | |
| Bradesco | TR | 7,15% | 7,15% | 156.399 | 7,4% | ago-27 |
| Itaú (CRI - ICVM 476) | TR | 6,80% | 6,80% | 99.931 | 4,7% | jun-27 |
| Itaú | TR | 6,45% | 6,45% | 76.558 | 3,6% | mai-30 |
| Santander | TR | 6,80% | 6,80% | 152.745 | 7,2% | jun-25 |
| **CDI** | | | **2,64%** | **1.312.043** | **62,1%** | |
| Debenture XI (ICVM 476) | 110%CDI | 0,00% | 2,48% | 247.308 | 11,7% | set-23 |
| Debenture IX (CRI - ICVM400) | 101% CDI | 0,00% | 2,27% | 302.222 | 14,3% | abr-23 |
| Debenture VII (CRI - ICVM 400) | 99% CDI | 0,00% | 2,23% | 180.007 | 8,5% | mai-22 |
| Debenture V (CRI - ICVM 400) | CDI | 0,00% | 2,25% | 102.895 | 4,9% | set-21 |
| Debenture VIII (CRI - ICVM 400) | CDI | 1,00% | 3,27% | 100.158 | 4,7% | jun-29 |
| Debenture VI (CRI - ICVM 400) | CDI | 1,25% | 3,53% | 48.008 | 2,3% | out-24 |
| Debenture (2ª emissão. 1ª serie) | CDI | 0,75% | 3,02% | 127.413 | 6,0% | jul-22 |
| Debenture (3ª emissão. 1ª serie) | CDI | 0,80% | 3,07% | 91.758 | 4,3% | jan-24 |
| Debenture (3ª emissão. 2ª serie) | CDI | 1,05% | 3,32% | 112.273 | 5,3% | jan-27 |
| **IPCA** | | | **7,47%** | **240.277** | **11,4%** | |
| Debenture III | IPCA | 4,00% | 6,09% | 95.069 | 4,5% | jan-24 |
| Debenture (2ª emissão. 2ª serie) | IPCA | 6,24% | 8,38% | 145.208 | 6,9% | jul-24 |
| **IGP-DI** | | | **14,51%** | **73.798** | **3,5%** | |
| Gaia Securitizadora (CRI) | IGP-DI | 7,95% | 14,51% | 73.798 | 3,5% | mai-25 |
| **TOTAL** | | | **4,6%** | **2.111.751** | **100%** | |

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

| Composição da dívida - Consolidado | Contábil 2T20 | Efeitos CPC 18/19 | Gerencial 2T20 |
|---|---|---|---|
| | *(valores em milhares de reais)* | | |
| Bancos | 383.013 | - | 383.013 |
| CCI/ CRI | 170.519 | - | 170.519 |
| Obrigação para compra de ativos | 103 | (4) | 99 |
| Debêntures | 1.491.609 | - | 1.491.609 |
| **Dívida total** | **2.045.244** | **(4)** | **2.045.240** |
| Caixa e aplicações financeiras | (1.331.002) | (4.861) | (1.335.863) |
| **Disponibilidade total** | **(1.331.002)** | **(4.861)** | **(1.335.863)** |
| **Dívida Líquida** | **714.242** | **(4.865)** | **709.378** |

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

| Demonstrações Financeiras Consolidadas | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **Receita bruta de aluguel e serviços** | **181.311** | **145.465** | **24,6%** |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (8.960) | (12.093) | -25,9% |
| **Receita líquida** | **172.351** | **133.372** | **29,2%** |
| **Custo** | (56.297) | (32.277) | 74,4% |
| Custo de alugueis e serviços | (19.448) | (21.108) | -7,9% |
| Depreciação e Amortização | (36.849) | (11.169) | 229,9% |
| **Lucro bruto** | **116.054** | **101.095** | **14,8%** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | **(44.017)** | **(17.561)** | **150,7%** |
| Despesas administrativas e gerais | (36.817) | (16.568) | 122,2% |
| Incentivo de longo prazo baseado em ações | (2.961) | (3.835) | -22,8% |
| Resultado da equivalência patrimonial | 2.046 | 9.464 | -78,4% |
| Despesa com depreciação e amortização | (4.038) | (3.439) | 17,4% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | (2.247) | (3.183) | -29,4% |
| **Resultado financeiro** | **(14.991)** | **(33.428)** | **-55,2%** |
| **Lucro antes dos impostos** | **57.045** | **50.106** | **13,8%** |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | 1.788 | (5.022) | n/a |
| Imposto de renda e contribuição social diferido | (13.648) | (5.397) | 152,9% |
| **Imposto de renda e contribuição social corrente** | **45.185** | **39.687** | **13,9%** |
| **Lucro Atribuível aos:** | | | |
| Acionistas controladores | 35.731 | 37.310 | -4,2% |
| Acionistas não controladores | 9.454 | 2.377 | 297,8% |
| **Lucro líquido do período** | **45.185** | **39.687** | **13,9%** |

| Demonstraçoes Financeiras Gerenciais | 2T20 | 2T19 | 2T20/2T19 Δ% |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **Receita bruta de aluguel e serviços** | **170.839** | **238.097** | **-28,2%** |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (8.906) | (14.344) | -37,9% |
| **Receita líquida** | **161.933** | **223.753** | **-27,6%** |
| **Custo** | (71.947) | (52.940) | 35,9% |
| Custo de alugueis e serviços | (33.387) | (36.042) | -7,4% |
| Depreciação e Amortização | (38.560) | (16.898) | 128,2% |
| **Lucro bruto** | **89.985** | **170.813** | **-47,3%** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | **(27.528)** | **(30.888)** | **-10,9%** |
| Despesas administrativas e gerais | (18.061) | (20.161) | -10,4% |
| Incentivo de longo prazo baseado em ações | (2.961) | (3.835) | -22,8% |
| Despesa com depreciação e amortização | (4.039) | (3.856) | 4,8% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | (2.467) | (3.037) | -18,8% |
| **Resultado financeiro** | **(15.009)** | **(43.241)** | **-65,3%** |
| **Lucro antes dos impostos** | **47.448** | **96.684** | **-50,9%** |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | 1.835 | (16.118) | n/a |
| Imposto de renda e contribuição social diferido | (13.552) | (8.662) | 56,4% |
| **Lucro líquido do período** | **35.731** | **71.903** | **-50,3%** |

# BALANÇO PATRIMONIAL

| Balanço Patrimonial | Aliansce Sonae Consolidado | | Ajustes | | Aliansce Sonae Consolidado Gerencial | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| **ATIVO** | | | *(Valores em milhares de reais)* | | | |
| **Circulante** | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 3.067 | 32.682 | 178 | 5.381 | 3.244 | 38.063 |
| Aplicações financeiras de curto prazo | 1.327.935 | 1.167.366 | 4.683 | (2.335) | 1.332.618 | 1.165.031 |
| Contas a receber | 286.480 | 164.871 | (11.068) | (3.139) | 275.413 | 161.732 |
| Dividendos e juros sobre capital próprio a receber | 440 | 4.121 | (58) | (3.739) | 383 | 383 |
| Impostos a recuperar | 50.739 | 50.378 | 24 | (2.282) | 50.763 | 48.095 |
| Despesas antecipadas | 3.974 | 4.425 | 18.398 | 1.030 | 22.371 | 5.455 |
| Valores a receber | - | - | - | 4 | - | 4 |
| Outros créditos | 47.208 | 30.767 | (6.538) | (1.464) | 40.670 | 29.303 |
| Total | 1.719.843 | 1.454.610 | 5.620 | (6.544) | 1.725.463 | 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 | 1.758.408 | 1.543.252 | 5.620 | (6.544) | 1.764.028 | 1.536.708 |
| **Não Circulante** | | | | | | |
| Impostos a recuperar | 10.954 | 16.718 | 0 | 2.294 | 10.954 | 19.012 |
| IRPJ e CSLL diferidos | 89.557 | 89.861 | (14.183) | (9.839) | 75.374 | 80.022 |
| Depósitos judiciais | 31.730 | 32.084 | (138) | 45 | 31.592 | 32.129 |
| Empréstimos, mútuos e outras contas a receber | 8.770 | 9.166 | 0 | - | 8.770 | 9.166 |
| Instrumentos financeiros derivativos | 10.115 | 9.036 | (0) | - | 10.115 | 9.036 |
| Despesas antecipadas | 5.961 | 10.042 | (0) | 4.126 | 5.961 | 14.168 |
| Outros créditos | 39.179 | 24.414 | 2.165 | (273) | 41.343 | 24.141 |
| Investimentos | 540.370 | 545.109 | (540.370) | (545.109) | - | 0 |
| Propriedades para investimento | 8.105.471 | 8.306.384 | (726.423) | (727.893) | 7.379.047 | 7.578.491 |
| Imobilizado | 6.434 | 10.382 | 360 | 268 | 6.794 | 10.650 |
| Intangível | 311.363 | 310.101 | 251.291 | 254.094 | 562.655 | 564.195 |
| Total Ativo Não Circulante | 9.159.903 | 9.363.295 | (1.027.298) | (1.022.287) | 8.132.606 | 8.341.008 |
| **Total do Ativo** | **10.918.312** | **10.906.547** | **(1.021.678)** | **(1.028.831)** | **9.896.634** | **9.877.716** |
| **PASSIVO** | | | *(Valores em milhares de reais)* | | | |
| **Circulante** | | | | | | |
| Fornecedores | 17.292 | 33.937 | (851) | (2.732) | 16.441 | 31.205 |
| Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures | 65.588 | 64.548 | 0 | (0) | 65.589 | 64.547 |
| Impostos e contribuições a recolher | 24.041 | 35.242 | 19.265 | (1.068) | 43.306 | 34.174 |
| Receitas diferidas | 751 | 614 | 13 | (10) | 764 | 604 |
| Dividendos a pagar | - | 4.488 | 0 | 0 | 0 | 4.488 |
| Obrigações por compra de ativos | 103 | 103 | (4) | - | 99 | 103 |
| Contas a Pagar Leasing | 4.199 | 4.586 | 1.309 | 1.183 | 5.508 | 5.769 |
| Outras obrigações | 74.231 | 95.992 | (1.343) | (4.886) | 72.888 | 91.106 |
| Total Passivo Circulante | 186.205 | 239.511 | 18.390 | (7.513) | 204.595 | 231.997 |
| **Não Circulante** | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures | 1.989.667 | 2.080.991 | 0 | (0) | 1.989.667 | 2.080.990 |
| Impostos e contribuições a recolher | 6.066 | 6.144 | (0) | 0 | 6.066 | 6.144 |
| Receitas diferidas | 16.061 | 18.902 | 136 | 2.942 | 16.197 | 21.844 |
| IRPJ e CSLL diferidos | 1.003.945 | 981.759 | 7.415 | 14.053 | 1.011.361 | 995.812 |
| Contas a pagar leasing | 24.481 | 25.706 | 29.005 | 29.497 | 53.486 | 55.203 |
| Outras obrigações | 20.231 | 21.612 | 5.871 | 5.870 | 26.102 | 27.482 |
| Provisão para contingências | 14.155 | 15.840 | (1.036) | (1.228) | 13.119 | 14.612 |
| Total Passivo Não Circulante | 3.074.607 | 3.150.954 | 41.391 | 51.135 | 3.115.998 | 3.202.088 |
| **Patrimônio líquido** | | | | | | |
| Capital social | 4.155.802 | 4.155.362 | - | - | 4.155.802 | 4.155.362 |
| Gastos com emissões de ações | (72.332) | (71.599) | - | - | (72.332) | (71.599) |
| Reservas de capital | 880.674 | 963.501 | - | - | 880.674 | 963.501 |
| Ações em tesouraria | (8.420) | - | - | - | (8.420) | - |
| Lucros acumulados | 139.642 | (84.310) | - | - | 139.642 | (84.310) |
| Reservas de lucros | (2) | - | - | - | (2) | - |
| Ajustes de avaliação patrimonial | 1.480.676 | 1.480.677 | - | - | 1.480.676 | 1.480.677 |
| Participação de não controladores | 1.081.459 | 1.072.452 | (1.081.459) | (1.072.452) | - | - |
| Total do patrimônio líquido | 7.657.500 | 7.516.083 | (1.081.459) | (1.072.452) | 6.576.041 | 6.443.630 |
| **Total do Passivo e do Patrimônio Líquido** | **10.918.312** | **10.906.547** | **(1.021.678)** | **(1.028.831)** | **9.896.634** | **9.877.716** |

# FLUXO DE CAIXA

| Fluxo de Caixa | Aliansce Sonae Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado Gerencial |
|---|---|---|---|
| | 30/06/2020 | 30/06/2020 | 30/06/2020 |
| | | *(valores em milhares de reais)* | |
| **Atividades operacionais** | | | |
| **Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora** | **139.642** | **-** | **139.642** |
| *Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:* | | | |
| Aluguel linear | (159.309) | 10.781 | (148.528) |
| Depreciação e amortização | 91.403 | (5.266) | 86.137 |
| Valor residual do ativo imobilizado vendido | 1.101 | (71) | 1.030 |
| Ganho de equivalência patrimonial | (12.041) | 12.041 | - |
| Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada | 27.245 | (114) | 27.131 |
| (Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida | (572) | 160 | (412) |
| Atualização monetária sobre provisão para contingências | 91 | (29) | 62 |
| Remuneração com base em opção de ações | 1.470 | - | 1.470 |
| Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras | 60.097 | 879 | 60.976 |
| Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento | (45.485) | 45.485 | - |
| Transação com acionistas não controladores | 21.829 | (21.829) | - |
| Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos | (1.079) | - | (1.079) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 21.670 | (339) | 21.331 |
| | **146.062** | **41.698** | **187.760** |
| **Redução (aumento) dos ativos** | **(20.848)** | **11.601** | **(9.247)** |
| Contas a receber de clientes | 17.756 | 21 | 17.777 |
| Empréstimos aos condomínios | (4.243) | - | (4.243) |
| Outros | (44.545) | 9.169 | (35.376) |
| Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU | 249 | 288 | 537 |
| Impostos a recuperar | 9.935 | 2.123 | 12.058 |
| **Aumento (redução) dos passivos** | **(9.905)** | **(2.050)** | **(11.955)** |
| Fornecedores | (16.579) | 1.815 | (14.764) |
| Impostos e contribuições a recolher | 33.369 | (285) | 33.084 |
| Outras obrigações | (24.147) | (641) | (24.788) |
| Receitas diferidas | (2.548) | (2.939) | (5.487) |
| **Impostos pagos - IRPJ e CSLL** | **(21.553)** | **(4.291)** | **(25.844)** |
| **Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS** | **(14.413)** | **4.676** | **(9.737)** |
| **Caixa líquido gerado nas atividades operacionais** | **79.343** | **51.634** | **130.977** |
| **Atividades de investimento** | | | |
| Aquisição de ativo imobilizado | (862) | 1 | (861) |
| Aquisição de propriedade para investimento - shoppings | (11.846) | (105) | (11.951) |
| Venda de propriedade para investimento | 184.377 | 1 | 184.378 |
| Redução (aumento) de investimentos | 45.386 | (45.386) | - |
| Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários | (156.826) | (15.994) | (172.820) |
| Aumento de ativo intangível | (8.632) | (18) | (8.650) |
| Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos | 8.975 | (8.975) | - |
| **Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento** | **60.572** | **(70.476)** | **(9.904)** |
| **Atividades de financiamento** | | | |
| Aumento de capital | 441 | - | 441 |
| Gastos com emissão de ações | (732) | - | (732) |
| Dividendos pagos | - | (480) | (480) |
| Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário | (23.332) | 5.041 | (18.291) |
| Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário | (13.867) | - | (13.867) |
| 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 | (33.419) | (5.041) | (38.460) |
| Pagamento principal de debêntures | (4.319) | - | (4.319) |
| Alienação (recompra) de ações | (8.420) | - | (8.420) |
| Aumento de capital de não controladores | (15.250) | 15.250 | - |
| Pagamento Juros - Leasing (direito de uso) | (1.224) | (764) | (1.988) |
| Pagamento Principal - Leasing (direito de uso) | (1.611) | (367) | (1.978) |
| Pagamento recompra de debêntures | (47.097) | - | (47.097) |
| **Pagamento Torre Comercial CTBH - Principal** | | | |
| **Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento** | **(169.530)** | **13.639** | **(155.891)** |
| **Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa** | **(29.615)** | **(5.203)** | **(34.818)** |
| Saldo de caixa e equivalente no final do período | **3.067** | **178** | **3.245** |
| Saldo de caixa e equivalente no início do período | **32.682** | **5.381** | **38.063** |
| **Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa** | **(29.615)** | **(5.203)** | **(34.818)** |

# CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial<br>Período findo em 30 de Junho de 2020 | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais)* | | |
| **Receita bruta de aluguel e serviços** | **424.894** | **(20.642)** | **404.253** |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (23.254) | 1.297 | (21.957) |
| **Receita líquida** | **401.640** | **(19.344)** | **382.296** |
| Custo de aluguéis e serviços | (129.778) | (17.283) | (147.062) |
| **Lucro bruto** | **271.861** | **(36.628)** | **235.234** |
| **(Despesas)/Receitas operacionais** | **(37.660)** | **14.946** | **(22.714)** |
| Despesas administrativas e gerais | (75.500) | 27.636 | (47.864) |
| Incentivo de longo prazo baseado em ações | (6.677) | - | (6.677) |
| Resultado da equivalência patrimonial | 12.041 | (12.041) | - |
| Despesa com depreciação | (7.956) | (3) | (7.958) |
| Outras (despesas)/receitas operacionais | 40.431 | (646) | 39.785 |
| **Resultado financeiro** | **(36.045)** | **(416)** | **(36.461)** |
| **Lucro antes dos impostos e participações minoritárias** | **198.157** | **(22.097)** | **176.059** |
| Imposto de renda e contribuição social | (36.686) | 268 | (36.417) |
| **Lucro líquido do período** | **161.471** | **(21.829)** | **139.642** |
| Lucro Atribuível aos: | | | |
| Acionistas controladores | 139.642 | (0) | 139.642 |
| Participações minoritárias | 21.829 | (21.829) | - |
| **Lucro líquido do período** | **161.471** | **(21.829)** | **139.642** |

| Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado<br>Período findo em 30 de Junho de 2020 | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| Lucro líquido | 161.471 | (21.829) | 139.642 |
| (+) Depreciação / Amortização | 91.403 | (5.267) | 86.137 |
| (+) Resultado financeiro | 36.045 | 416 | 36.461 |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 36.686 | (268) | 36.417 |
| **EBITDA** | **325.605** | **(26.948)** | **298.657** |
| ***Margem EBITDA %*** | ***81,1%*** | | ***78,1%*** |
| (+) Despesas não recorrentes | (42.818) | 55 | (42.763) |
| (+) Incentivo de longo prazo baseado em ações | 6.677 | - | 6.677 |
| **EBITDA Ajustado** | **289.463** | **(26.893)** | **262.571** |
| ***Margem EBITDA Ajustado %*** | ***73,5%*** | | ***69,5%*** |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado<br>Período findo em 30 de Junho de 2020 | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| Lucro Líquido no período | 161.471 | (21.829) | 139.642 |
| (+) Depreciação e amortização | 91.403 | (5.267) | 86.137 |
| **(=) FFO *** | **252.874** | **(27.096)** | **225.779** |
| ***Margem FFO %*** | ***104,4%*** | | ***96,6%*** |
| (+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes | (42.818) | 55 | (42.763) |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 | (159.309) | 17.657 | (141.652) |
| (+) Plano de Opção de Ações | 6.677 | - | 6.677 |
| (+)/(-) Impostos não caixa | 22.974 | (339) | 22.635 |
| (+)/(-) Efeito SWAP | (1.079) | - | (1.079) |
| (+)/(-) Despesas financeiras eventuais | (7.094) | 2.616 | (4.478) |
| (+) Gastos pré-operacionais | | | |
| **(=) FFO ajustado *** | **72.225** | **(7.107)** | **65.119** |
| ***Margem AFFO %*** | ***29,8%*** | | ***27,9%*** |

* Indicadores não-contábeis

# CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2019

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial<br>Período findo em 30 de junho de 2019 | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais)* | | |
| **Receita bruta de aluguel e serviços** | **284.362** | **182.802** | **467.164** |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (23.718) | (4.428) | (28.146) |
| **Receita líquida** | **260.644** | **178.374** | **439.018** |
| Custo de aluguéis e serviços | (63.616) | (42.924) | (106.540) |
| **Lucro bruto** | **197.028** | **135.450** | **332.478** |
| **(Despesas)/Receitas operacionais** | **(36.164)** | **(29.938)** | **(66.102)** |
| Despesas administrativas e gerais | (43.178) | (5.730) | (48.908) |
| Incentivo de longo prazo baseado em ações | (7.455) | - | (7.455) |
| Resultado da equivalência patrimonial | 19.124 | (19.124) | - |
| Despesa com depreciação | (6.099) | (854) | (6.954) |
| Outras (despesas)/receitas operacionais | 1.445 | (4.230) | (2.785) |
| **Resultado financeiro** | **(63.057)** | **(24.291)** | **(87.348)** |
| **Lucro antes dos impostos e participações minoritárias** | **97.807** | **81.221** | **179.028** |
| Imposto de renda e contribuição social | (28.005) | (22.168) | (50.174) |
| **Lucro líquido do período** | **69.802** | **59.053** | **128.855** |
| Lucro Atribuível aos: | | | |
| Acionistas controladores | 65.099 | 63.756 | 128.855 |
| Acionistas não controladores | 4.703 | (4.703) | - |
| **Lucro líquido do período** | **69.802** | **59.052** | **128.855** |

| Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado<br>Período findo em 30 de junho de 2019 | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| *Lucro líquido* | *69.802* | *59.053* | *128.855* |
| (+) Depreciação / Amortização | 35.858 | 4.699 | 40.556 |
| (+) Resultado financeiro | 63.057 | 24.291 | 87.348 |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 28.005 | 22.168 | 50.174 |
| (+) Gastos pré-operacionais | - | 74 | 74 |
| **EBITDA** | **196.722** | **110.285** | **307.007** |
| ***Margem EBITDA %*** | ***75,5%*** | | ***69,9%*** |
| (+) Despesas não recorrentes | (3.262) | 3.786 | 525 |
| (+) Incentivo de longo prazo baseado em ações | 7.455 | - | 7.455 |
| **EBITDA Ajustado** | **200.915** | **114.071** | **314.986** |
| ***Margem EBITDA Ajustado %*** | ***77,1%*** | | ***71,7%*** |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado<br>Período findo em 30 de junho de 2019 | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil | Ajustes | Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial |
|---|---|---|---|
| | *(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)* | | |
| **Lucro líquido no período** | **69.802** | **59.053** | **128.855** |
| (+) Depreciação e amortização | 35.858 | 4.699 | 40.556 |
| **(=) FFO** | **105.659** | **63.751** | **169.411** |
| ***Margem FFO %*** | ***40,5%*** | | ***38,6%*** |
| (+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes | (3.262) | 3.786 | 525 |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 | (5.196) | (731) | (5.927) |
| (+) Plano de Opção de Ações | 7.455 | - | 7.455 |
| (+)/(-) Impostos não caixa | 13.157 | 7.641 | 20.798 |
| (+)/(-) Efeito SWAP | (424) | - | (424) |
| (+)/(-) Despesas financeiras eventuais | (176) | (6) | (183) |
| (+) Gastos pré-operacionais | - | 74 | 74 |
| **(=) FFO ajustado** | **117.214** | **74.516** | **191.730** |
| ***Margem FFO %*** | ***45,0%*** | | ***43,7%*** |

* Indicadores não-contábeis