

ALIANSCÉ SONAE



RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T20



CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Analista de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

11 de março de 2021 – 5ª feira

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

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

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

Código: Aliansce Sonae

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

11 de março de 2021 – 5ª feira

12:00 (BRT) | 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

4T20

RESILIÊNCIA ATESTADA

Alta taxa de ocupação e forte geração operacional de caixa

Rio de Janeiro, 10 de março de 2021 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20). A Companhia, ao final do 4T20, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 802,5 mil m² de ABL própria e 1.143,0 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 1.432,6 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 4T20.

DESTAQUES DO 4T20

- **96% de horas operacionais regulares.** Durante o 4T20, com as flexibilizações adicionais sobre o funcionamento das operações, os shoppings do portfólio funcionaram em média por 96% do horário regular pré-pandemia, e o fluxo de veículos atingiu aproximadamente 80% do observado no 4T19, contribuindo para a melhora dos resultados operacionais.
- **Retomada de vendas.** As vendas totais da Companhia atingiram 86,3% do patamar de vendas do 4T19. Os indicadores de SSS e de SAS foram ambos de -11,6% no 4T20, confirmando o ritmo de recuperação das operações.
- **95,8% de taxa de ocupação ao final de 2020.** A postura de parceria e suporte aos lojistas desde o início da pandemia, aliada à força comercial, a posição de liderança dos shoppings, e o sucesso da conexão de lojistas às plataformas digitais da Companhia contribuíram para que a taxa ocupação dos shoppings se mantivesse em níveis altos, considerando a crise enfrentada pela indústria.
- **Recuperação operacional capturada em NOI.** A contínua disciplina de custos da Aliansce Sonae, observada desde o início da pandemia, contribuiu para o NOI de R\$199,7 milhões alcançado no 4T20, já considerando o efeito da PDD, porém com impacto reduzido em comparação aos dois trimestres anteriores.
- **Evolução de EBITDA e AFFO.** O EBITDA atingiu R\$174,0 milhões no 4T20, refletindo a recuperação dos resultados operacionais. O FFO alcançou R\$123,0 no trimestre, traduzindo, principalmente, a economia gerada na bem sucedida estratégia de gestão de passivos.
- **Sólida geração de caixa.** A Aliansce Sonae encerrou 2020 com caixa de R\$1,4 bilhão e Dívida Líquida / Ebitda de 1,2x. No ano, a Companhia alcançou geração operacional de caixa de R\$290,8 milhões, confirmando a resiliência de seus shoppings, em adição à disciplina de custos e competência na gestão de passivos.
- **Engajamento digital e lançamentos marketplace.** A ferramenta “Compre Online” engajou mais de 4.500 lojistas – o que beneficiou o relançamento do marketplace para o Parque D. Pedro Shopping, em dezembro de 2020, e o lançamento do marketplace do Shopping da Bahia, em fevereiro de 2021.

Mensagem da Administração

O ano de 2020 foi muito desafiador, como todos sabem; porém, nos trouxe valiosas lições. Estamos muito orgulhosos de como o nosso time vem respondendo aos obstáculos que enfrentamos. Encontramos caminhos inovadores para operar nossos shoppings de maneira segura, garantindo que os consumidores possam se manter conectados aos nossos lojistas durante essa fase turbulenta. Nesse período ficou claro o quão importante nossos shoppings são, mesmo quando fechados, para nossos consumidores e lojistas e que a nossa estratégia omnichannel se provou correta.

No último trimestre do ano, houve maior flexibilização para o funcionamento dos shoppings – permitindo que boa parte operasse novamente de forma muito próxima ao funcionamento regular. Como resultado, observamos uma retomada do nível de vendas, que atingiu cerca de 86,0% do patamar registrado no 4T19. Esse cenário viabilizou uma importante redução nos descontos de aluguel. Assim, a receita da Companhia atingiu R\$238,6 milhões no 4T20, uma boa melhora comparada aos dois trimestres anteriores. A inadimplência bem menor no 4T20 confirma a sincronia positiva entre melhores vendas, retirada de descontos e geração de caixa.

Continuamos observando bons resultados na gestão dos custos em nossas operações, com queda de quase 27,0% dos custos operacionais de shoppings, no ano. Nosso NOI teve uma expressiva recuperação devido à melhora das vendas e da receita, bem como do controle de custos atingindo R\$199,7 milhões; enquanto o Ebitda e o FFO foram de R\$174,0 milhões e R\$123,0 milhões, respectivamente. Esses resultados confirmam que uma boa ocupação, com equilíbrio entre gestão de mix e relacionamento comercial com lojistas, nos levaria novamente a obter forte geração de caixa.

Com o retorno das atividades de shoppings, a nossa postura de parceria com os lojistas adotada no enfrentamento da pandemia de Covid-19 se mostrou acertada. A posição de liderança que os nossos shoppings têm, em cada um de seus mercados, aliada a escala nacional da nossa força comercial, garantiu que passássemos por essa crise com uma alta taxa de ocupação. No final de 2020 tínhamos 95,8% de ocupação, próximo ao nível do final de 2019. Após os dois primeiros meses de 2021, quando sazonalmente temos uma queda natural de ocupação, ainda estamos acima de 95%. Essa alta taxa de ocupação nos permite continuar oferecendo uma experiência completa para nossos consumidores.

Outro destaque importante do 4T20, foi a manutenção de robusta liquidez e alavancagem de 1,2x Dívida Líquida / Ebitda. Em 2020, a geração de caixa operacional alcançou R\$290,8 milhões – número muito expressivo mesmo diante da maior crise enfrentada pela nossa indústria.

Ainda sobre a nossa missão de oferecer uma experiência completa de serviços, entretenimento e compras, avançamos muito no desenvolvimento do nosso ecossistema omnichannel. Além de reforçarmos nosso time de Omnichannel & Digital, já obtivemos resultados muito positivos no engajamento de nossos lojistas e clientes em nossas plataformas. Atualmente, já temos mais de 4.500 lojistas integrados às nossas plataformas digitais, através da solução “Compre Online”. Além disso tivemos muito sucesso no relançamento do marketplace para o Parque D. Pedro Shopping, em dezembro, e o lançamento do marketplace do Shopping da Bahia, agora, em fevereiro. O nosso foco é atender especialmente o cliente de alta-frequência – aquele que mora ou trabalha nos arredores de nossos shoppings, otimizando nosso custo de aquisição de clientes e gerando mais oportunidades de negócios para os nossos lojistas. Nós acreditamos que o sucesso dessas iniciativas digitais foi essencial para que chegássemos aqui com uma ocupação alta e relação tão saudável com nossos lojistas.

Recentemente, anunciamos a aquisição de participação adicional de 21,0% no Shopping Leblon. O Shopping Leblon é estratégico para o portfólio Aliansce Sonae, sendo um dos shoppings mais produtivos e relevantes do Brasil, com histórico de sólidos resultados operacionais e financeiros. O investimento de R\$275,1 milhões e TIR estimada em 8,8%, está alinhado ao nosso pilar estratégico de aumentar participação em shoppings dominantes, inseridos em mercados relevantes, com alta densidade demográfica e renda qualificada.

Para o ano de 2021, está previsto o lançamento dos projetos de expansão no: Shopping Taboão, Shopping Leblon, Carioca Shopping e Shopping Campo Limpo. O total de Capex estimado é de cerca de R\$280 milhões, o que corresponde a R\$216,0 milhões na participação da Aliansce Sonae. Desse montante, o desembolso esperado para 2021 é de R\$90,0 milhões, aproximadamente. Os projetos de expansão e redesenvolvimento são uma forma de extrairmos todo o potencial de nossos shoppings, gerando valor com a diversificação de mix e promovendo o reforço da dominância dos shoppings dentro de suas áreas de influência. Esses projetos estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade, bem estar e conveniência ao consumidor.

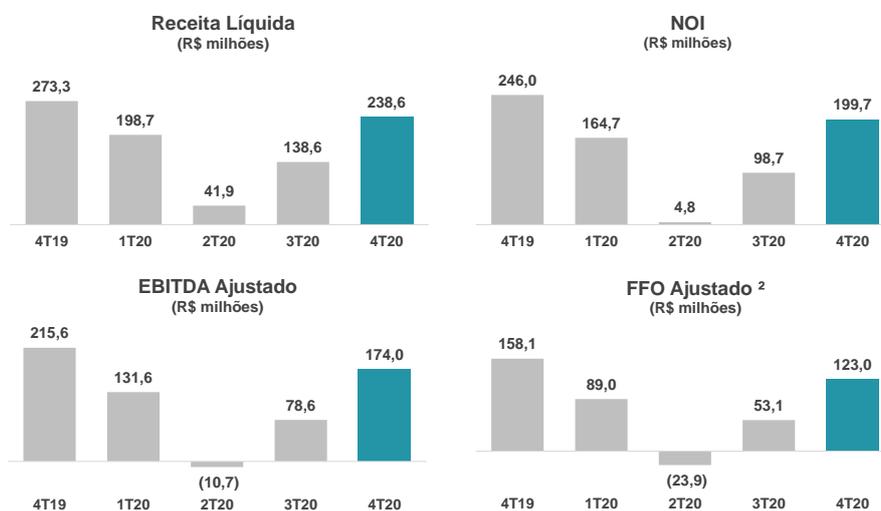
Time Aliansce Sonae

Resultado 4T20

PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
Desempenho Financeiro <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Líquida	216.494	268.008	-19,2%	767.243	931.797	-17,7%
NOI ¹	177.330	240.655	-26,3%	625.320	806.851	-22,5%
<i>Margem %</i>	84,9%	91,6%	-679 bps	84,5%	89,7%	-515 bps
EBITDA Ajustado ^{1 2}	151.879	210.297	-27,8%	522.925	693.569	-24,6%
<i>Margem %</i>	70,2%	78,5%	-831 bps	68,2%	74,4%	-628 bps
Lucro Líquido	5.244	100.623	-94,8%	169.071	84.317	100,5%
<i>Margem %</i>	2,4%	37,5%	-3.512 bps	22,0%	9,0%	1 bps
FFO Ajustado (AFFO) ²	122.999	158.073	-22,2%	241.264	454.056	-46,9%
<i>Margem %</i>	52,6%	57,8%	-522 bps	39,0%	49,0%	-992 bps
AFFO por ação	0,46	0,59	-22,2%	0,91	1,71	-46,9%
SAR <i>(aluguel mesma área)</i>	-6,8%	5,7%	n/a	-30,8%	6,4%	n/a
SSR <i>(aluguel mesmas lojas)</i>	-5,9%	6,5%	n/a	-30,5%	7,0%	n/a
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% <i>(R\$ mil)</i> ⁴	4.147.356	4.808.250	-13,7%	10.201.215	15.243.687	-33,1%
Vendas totais @share <i>(R\$ mil)</i> ⁴	2.883.368	3.359.737	-14,2%	7.127.912	10.514.759	-32,2%
Vendas/m ² @share <i>(R\$)</i> ⁴	1.513	1.609	-6,0%	1.055	1.281	-17,7%
SAS <i>(vendas mesma área)</i>	-11,6%	4,5%	n/a	-22,6%	4,2%	n/a
SSS <i>(vendas mesmas lojas)</i>	-11,6%	3,8%	n/a	-22,8%	3,6%	n/a
Custo de Ocupação <i>(% vendas)</i>	9,5%	9,1%	38 bps	10,1%	10,1%	09 bps
Inadimplência Líquida <i>(% receita)</i>	5,2%	0,1%	509 bps	7,0%	1,6%	545 bps
Taxa de Ocupação	95,8%	96,7%	-97 bps	95,8%	96,7%	-97 bps
ABL Total Final <i>(m²)</i>	1.143.015	1.163.459	-1,8%	1.143.015	1.163.459	-1,8%
ABL Própria Final <i>(m²)</i>	802.585	833.421	-3,7%	802.585	833.421	-3,7%

Principais Indicadores Ex-Ajuste Aluguel Linear	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
Desempenho Financeiro <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Líquida	238.572	273.336	-12,7%	617.835	927.287	-33,4%
NOI	199.716	245.983	-18,8%	467.903	802.341	-41,7%
<i>Margem %</i>	86,3%	91,8%	-549 bps	80,3%	89,6%	-928 bps
EBITDA Ajustado ²	173.956	215.626	-19,3%	373.517	689.059	-45,8%
<i>Margem %</i>	72,9%	78,9%	-597 bps	60,5%	74,3%	-1.385 bps
Lucro Líquido	27.322	105.951	-74,2%	(149.408)	(4.510)	n/a
<i>Margem %</i>	11,5%	38,8%	n/a	-24,2%	-0,5%	n/a


¹ Inclui aluguel linear

² Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

³ Líquido de impostos

⁴ Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza

— Destaques Financeiros

RECEITAS

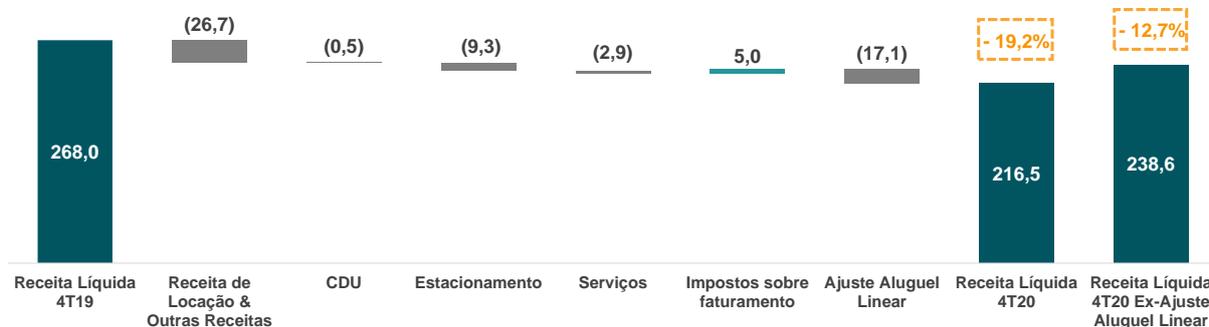
Durante o 4T20, os shoppings do portfólio Aliansce Sonae funcionaram, em média, por 96% do horário regular, apresentando recuperação consistente de vendas e possibilitando a contínua retirada de descontos. A receita líquida, ex-ajuste aluguel linear, atingiu R\$238,6 milhões no trimestre, um decréscimo de 12,7% em comparação ao 4T19, uma evolução expressiva em relação ao segundo e terceiro trimestres de 2020.

A receita de serviços registrou o maior patamar desde o 2T20 e totalizou R\$20,5 milhões no 4T20, uma redução de 12,3% em relação ao 4T19. A variação pode ser explicada, principalmente, pela retração do NOI e dos custos condominiais.

O resultado de estacionamento atingiu R\$33,8 milhões no 4T20, uma queda de 21,7% yoy. A variação está alinhada com o fluxo de veículos, que atingiu 77,3% do nível observado no 4T19. A recuperação ocorreu, principalmente, devido a maior flexibilização sobre as operações de entretenimento e horário de funcionamento dos shoppings.

Receitas por Natureza	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita de locação	194.204	220.707	-12,0%	488.270	731.924	-33,3%
CDU	2.422	2.963	-18,3%	10.251	10.793	-5,0%
Resultado de estacionamento	33.780	43.130	-21,7%	80.188	148.117	-45,9%
Outras receitas	958	1.159	-17,4%	3.784	4.252	-11,0%
Serviços	20.515	23.405	-12,3%	69.529	96.050	-27,6%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(22.385)	(5.329)	n/a	157.417	4.510	n/a
Impostos sobre faturamento	(13.000)	(18.028)	-27,9%	(42.196)	(63.849)	-33,9%
Receita Líquida	216.494	268.008	-19,2%	767.243	931.797	-17,7%
Receita Líquida (ex-ajuste aluguel linear)	238.572	273.336	-12,7%	617.835	927.287	-33,4%

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)

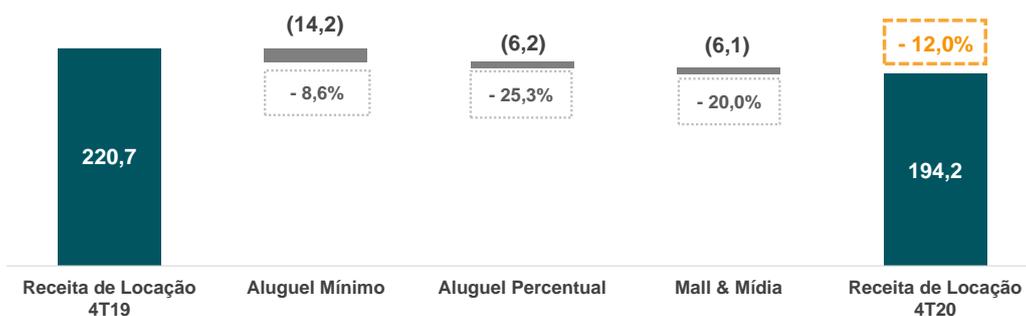


RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação foi de R\$194,2 milhões no 4T20, uma redução de 12,0% yoy, em linha com o patamar de vendas do trimestre, que atingiu 86,3% do nível registrado no 4T19. A receita de aluguel mínimo totalizou R\$151,6 milhões no 4T20, atingindo 91,4% do faturamento do 4T19. Já os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e aluguel mesmas áreas (SAR) da Aliansce Sonae apresentaram desempenho superior aos registrados nos demais trimestres do ano, com reduções de 5,9% e 6,8% yoy, no 4T20, respectivamente. Importante destacar que os indicadores são líquidos de descontos e refletem os aluguéis faturados no período.

Os descontos concedidos sobre os aluguéis mínimos ao longo de 2020 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\$171,8 milhões no 4T20.

Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)



CUSTOS DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

Os custos caixa de aluguéis e serviços foram de R\$27,6 milhões no 4T20, uma redução de 6,7% yoy que pode ser explicada pelas quedas de 22,2% e 5,0% yoy em custos dos serviços prestados, e custos operacionais dos shoppings, respectivamente. No ano de 2020, a Companhia apresentou uma redução total de 22,7% dos custos caixa, o que ratifica sua disciplina em controlar custos, durante período de recuperação gradual de receita.

Custos por Natureza	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Custos operacionais dos shoppings	17.391	18.303	-5,0%	53.509	72.917	-26,6%
Custo de serviços prestados	5.715	7.342	-22,2%	24.297	30.094	-19,3%
Custo de comercialização e planejamento	4.496	3.863	16,4%	13.904	15.506	-10,3%
Total Custos Caixa	27.602	29.588	-6,7%	91.710	118.671	-22,7%
Provisão para devedores duvidosos	14.257	3.627	n/a	60.950	19.944	n/a
Depreciação e Amortização	38.911	38.309	1,6%	155.982	102.940	51,5%
Total	80.770	71.525	12,9%	247.692	221.611	11,8%

O custo de comercialização e planejamento foi R\$ 4,5 milhões no trimestre, um aumento de 16,4% contra mesmo período do ano anterior, em função do alto número de negócios concluídos no 4T20. Em 2020, essa linha apresentou queda de 10,3%, apesar de o patamar da taxa de ocupação ter sido mantido ao longo do ano.

Os custos totais no 4T20 foram impactados pelo efeito não caixa de provisão para devedores duvidosos (PDD) que somou R\$14,3 milhões, reforçando o nível de provisionamento para fazer frente ao risco de inadimplência futura de aluguel e condomínio, mas já em patamar inferior ao dos dois trimestres anteriores. O objetivo de maior provisionamento é tentar evitar que os resultados do ano de 2021 sejam impactados por reflexos da crise de 2020. Esse movimento foi influenciado pela importante recuperação de títulos em atraso, que contribuiu para que o índice de inadimplência atingisse o menor patamar divulgado do ano, fechando o 4T20 em 5,2%.

NOI

No 4T20, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$199,7 milhões, já após o efeito da PDD e ex-ajuste aluguel linear, refletindo a recuperação consistente na geração de receita e a disciplina da Companhia em controlar custos.

NOI	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita de locação ¹	194.204	220.707	-12,0%	488.270	731.924	-33,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(22.385)	(5.329)	n/a	157.417	4.510	n/a
CDU	2.422	2.963	-18,3%	10.251	10.793	-5,0%
Outras receitas	958	1.113	-14,0%	3.784	4.252	-11,0%
Resultado de estacionamento	33.780	43.130	-21,7%	80.188	148.117	-45,9%
Resultado Operacional	208.979	262.585	-20,4%	739.779	899.711	-17,8%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(17.391)	(18.303)	-5,0%	(53.509)	(72.917)	-26,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(14.257)	(3.627)	n/a	(60.950)	(19.944)	n/a
(=) NOI	177.330	240.655	-26,3%	625.320	806.851	-22,5%
(=) NOI (ex-ajuste aluguel linear)	199.716	245.983	-18,8%	467.903	802.341	-41,7%
Margem NOI (ex-ajuste aluguel linear)	86,3%	91,8%	-549 bps	80,3%	89,6%	-928 bps

¹Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 4T20, o EBITDA ajustado, ex-ajuste aluguel linear, foi de R\$174,0 milhões, com margem de 72,9%, uma recuperação sólida e consistente que confirmou a boa perspectiva indicada no Relatório de Resultados do 3T20.

EBITDA	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
NOI	177.330	240.655	-26,3%	625.320	806.851	-22,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(13.000)	(18.028)	-27,9%	(42.196)	(63.849)	-33,9%
(-) Receita líquida de serviços	10.304	12.199	-15,5%	31.328	50.450	-37,9%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	1.922	(1.134)	n/a	(1.205)	(3.293)	-63,4%
(+) Despesas administrativas e gerais	(24.678)	(23.396)	5,5%	(90.322)	(96.591)	-6,5%
(=) EBITDA Ajustado	151.879	210.297	-27,8%	522.925	693.569	-24,6%
EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	173.956	215.626	-19,3%	373.517	689.059	-45,8%
Margem EBITDA Ajustado (ex-ajuste aluguel linear)	72,9%	78,9%	-597 bps	60,5%	74,3%	-1.385 bps

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$42,7 milhões no 4T20, uma redução de R\$8,8 milhões, equivalente a uma queda de 17,2% yoy. A maior parte desse efeito pode ser explicada pelas ações efetivas da Companhia em gestão de passivos e pela retração da taxa básica de juros. No entanto, a elevação dos índices de inflação amenizou as reduções observadas nos primeiros trimestres de 2020. No acumulado do ano, as despesas financeiras apresentaram redução de R\$91,3 milhões, sendo R\$67,0 milhões derivados diretamente das renegociações e pré-pagamentos realizados nos últimos trimestres.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$8,0 milhões no 4T20, refletindo os efeitos da menor taxa básica de juros.

No 4T20, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram, principalmente, do ajuste contábil não-caixa, para reconhecimento do ganho gerado pelas renegociações dos financiamentos ocorridas ao longo do ano, sem impactos em impostos correntes.

Resultado Financeiro	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receitas Financeiras	7.988	10.890	-26,7%	40.169	57.270	-29,9%
Receita Financeira	8.944	13.140	-31,9%	44.075	67.100	-34,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(956)	(2.250)	-57,5%	(3.906)	(9.829)	-60,3%
Despesas Financeiras	(42.722)	(51.568)	-17,2%	(141.446)	(232.752)	-39,2%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(36.139)	(46.696)	-22,6%	(122.037)	(211.996)	-42,4%
Custo de Estruturação	(1.888)	(2.088)	-9,6%	(7.415)	(8.915)	-16,8%
Outras Despesas Financeiras	(4.692)	(2.782)	68,6%	(11.991)	(11.642)	3,0%
SWAP (Valor Justo)	351	155	125,7%	1.508	2.064	-27,0%
Resultado Financeiro Recorrente	(34.383)	(40.523)	-15,2%	(99.769)	(173.418)	-42,5%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	39.669	(9.050)	n/a	44.147	(9.050)	n/a
Resultado Financeiro	5.286	(49.573)	n/a	(55.622)	(182.468)	-69,5%

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 4T20 atingiu R\$123,0 milhões. O indicador ratifica a consistência na geração de caixa operacional, além de ter sido beneficiado pela redução do resultado financeiro, devido ao sucesso das medidas de gestão de passivo e da retração da taxa básica de juros.

Funds from Operations - FFO	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
EBITDA Ajustado	151.879	210.297	-27,8%	522.925	693.569	-24,6%
(+) Receitas financeiras	7.988	10.890	-26,7%	40.169	57.270	-29,9%
(-) Despesas financeiras	(42.722)	(51.568)	-17,2%	(141.446)	(232.752)	-39,2%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(11.422)	(16.875)	-32,3%	(30.977)	(59.521)	-48,0%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ¹	17.276	5.329	n/a	(149.408)	(4.510)	n/a
(=) FFO Ajustado	122.999	158.073	-22,2%	241.264	454.056	-46,9%
Margem AFFO %	52,6%	57,8%	-522 bps	39,0%	49,0%	-992 bps

¹Líquido de impostos

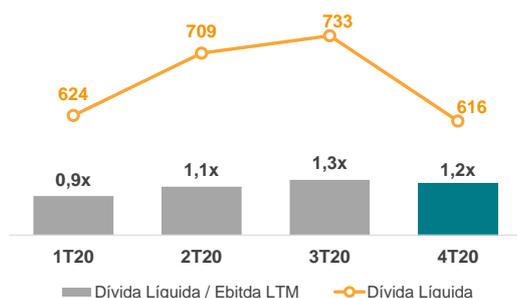
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 5,4% no 4T20, em comparação a 6,3% no 4T19. A queda observada no 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.

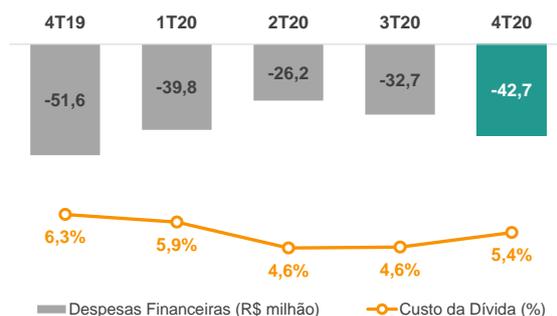
	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	13.716	331.256	344.972
CCI/CRI	51.479	116.359	167.838
Obrigação para compra de ativos	107	0	107
Debêntures ¹	175.427	1.318.700	1.494.126
Dívida Total	240.728	1.766.315	2.007.042
Caixa e aplicações financeiras	(1.390.686)	-	(1.390.686)
Disponibilidade Total	(1.390.686)	-	(1.390.686)
Dívida Líquida	(1.149.959)	1.766.315	616.356

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

Dívida Líquida & Alavancagem



Despesas Financeiras vs. Custo da Dívida

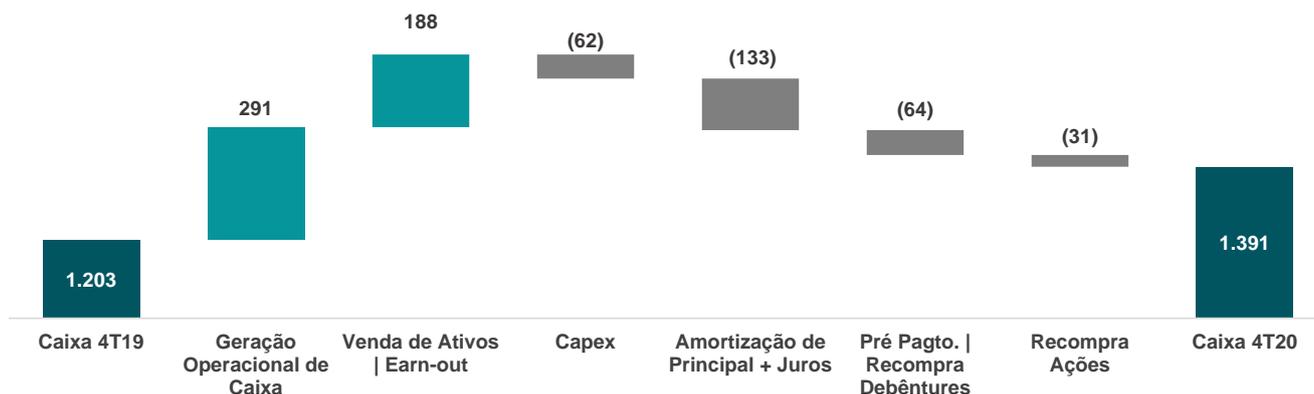


CAPEX

No quarto trimestre de 2020, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$23,6 milhões, investidos em (i) manutenção e revitalização de seus shoppings; (ii) expansão – referente, principalmente, à loja da Decathlon recentemente inaugurada 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 dos marketplaces do Parque D. Pedro Shopping e do Shopping da Bahia.

FLUXO DE CAIXA

A Companhia apresentou uma geração de caixa no montante de R\$187,6 milhões em 2020, demonstrando consistência no gerenciamento de recursos durante o período de crise econômica, e encerrando o ano com caixa superior ao fechamento de 2019, apesar do cenário de pandemia. A geração de caixa operacional de R\$290,8 milhões foi suficiente para cobrir todas as alocações de recursos do ano, mesmo diante das condições adversas enfrentadas durante 2020.



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

Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)

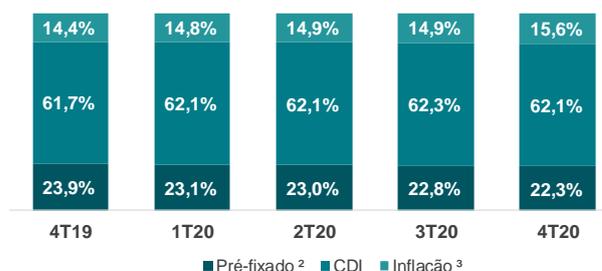


*Referente ao pagamento médio anual

Perfil de Indexadores (%) ¹

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



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.

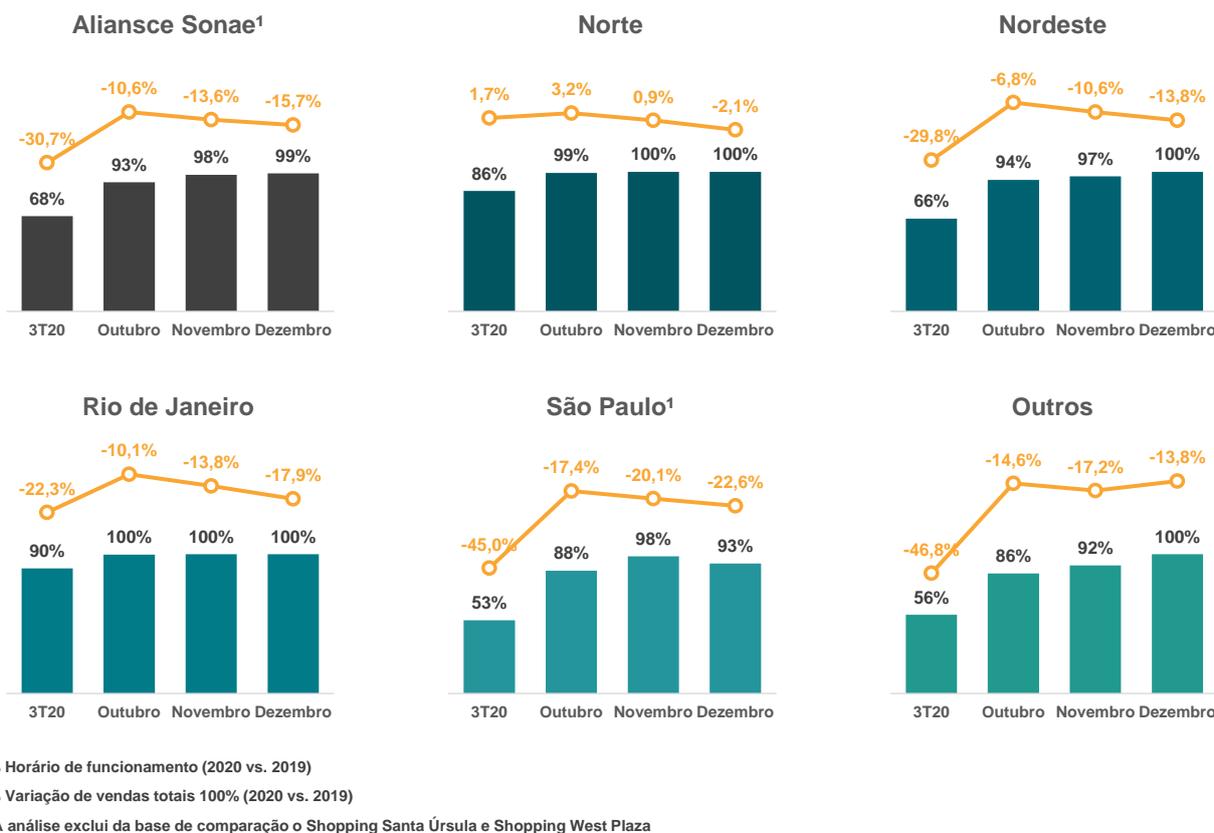
Desempenho Operacional

DESEMPENHO DE VENDAS

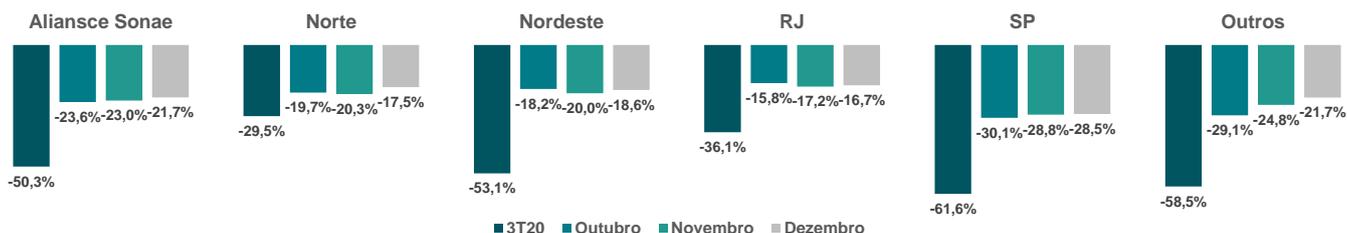
No 4T20, as vendas totais da Aliansce Sonae atingiram 86,3% do patamar do 4T19. Ambos os indicadores de vendas mesmas lojas (SSS) e vendas mesmas áreas (SAS) da Companhia encerraram o trimestre com variação de -11,6%, confirmando as expectativas positivas sobre a retomada das vendas nos shoppings do portfólio, conforme as medidas de flexibilização foram sendo implementadas.

A maior parte dos shoppings da Companhia operou próximo ao horário regular durante os últimos meses do ano. As atividades de entretenimento e restaurantes permaneceram com restrições, principalmente de fluxo, específicas em cada municipalidade. Os shoppings em operação no estado de São Paulo, à exceção do restante do portfólio, tiveram as operações interrompidas por três dias no mês de dezembro, seguindo as determinações do governo do estado.

Com a normalização dos horários de funcionamento dos shoppings, pôde-se observar uma estabilização dos patamares de vendas em relação aos mesmos meses de 2019, com destaque para o desempenho das operações da região norte.



Nos gráficos a seguir, o fluxo mensal de veículos nos shoppings da Companhia, por região, registrado no 4T20 é comparado com o mesmo período de 2019. À exceção do estado de São Paulo, o fluxo de veículos alcançou cerca de 80% do patamar observado no 4T19 – demonstrando a recuperação gradativa e resiliente, que tem sido essencial para o desempenho de vendas e da recuperação do resultado de estacionamento.



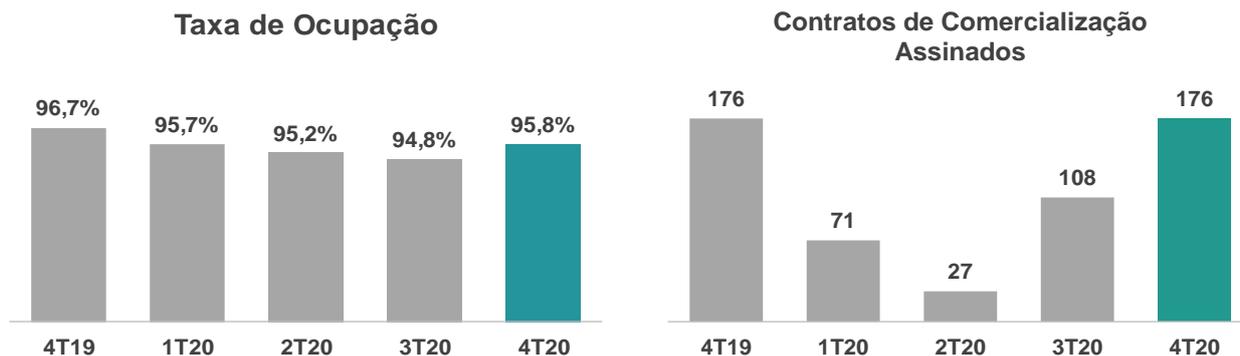
TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 95,8% no 4T20, um aumento de 100 bps versus o 3T20, reflexo dos esforços de comercialização e da estratégia bem-sucedida de parceria com os lojistas. Em de janeiro de 2021, a taxa de ocupação foi de 95,3%, se mantendo em um patamar alto, com variação dentro do esperado, em função da sazonalidade natural do negócio.

No 4T20, um total de 176 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 24,0 mil m² de ABL. O volume de contratos assinados igualou-se ao montante registrado para o mesmo período em 2019, corroborando a força comercial da Companhia.

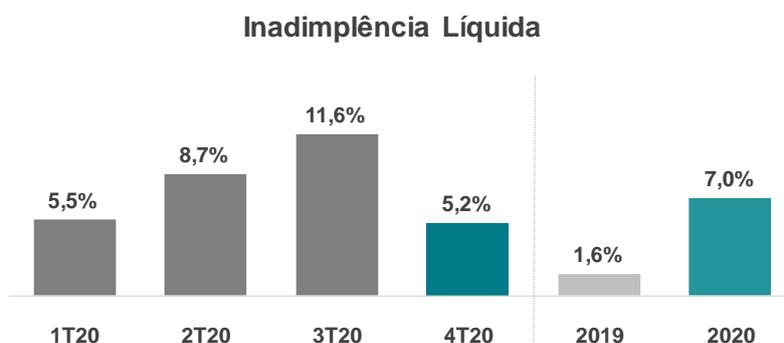
Dentre as operações cujos contratos de locação foram assinados recentemente estão: Mobly, no Parque D. Pedro Shopping; Leitura, no Shopping da Bahia; e, Riachuelo, no Shopping Metr pole.

Os destaques das lojas recém-inauguradas são: Richards, no Parque D. Pedro Shopping; Samsung, no Bangu Shopping; Verona Gourmet, no Boulevard Londrina Shopping; e, Pernambucanas, no Boulevard Shopping Vila Velha.



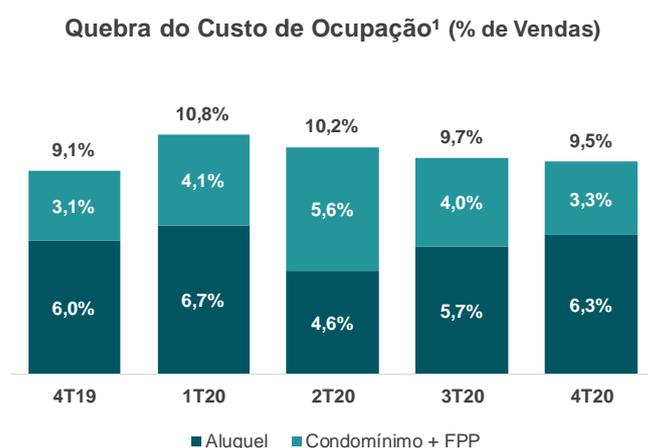
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência do portfólio atingiu 5,2% no 4T20, uma redução de 6,4 p.p. em relação ao 3T20. A inadimplência líquida do quarto trimestre teve o melhor desempenho dentre os divulgados para 2020, refletindo o maior êxito da Companhia em recuperar cobranças em atraso.



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação do portfólio atingiu 9,5% no 4T20. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 3,3%, enquanto as despesas de aluguel representaram 6,3% do custo total de ocupação. A estratégia de auxílio aos lojistas adotada pela Companhia durante o período de restrições operacionais mais severas, se mostrou acertada. Dada a retomada das vendas, foi possível reduzir os níveis de descontos, com manutenção do custo de ocupação em um patamar saudável, equilibrado à alta taxa de ocupação do portfólio.



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período

Digital

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

Ao longo de 2020, a Companhia continuou avançando em sua missão de oferecer uma experiência completa de serviços, entretenimento e compras, progredindo no desenvolvimento de seu ecossistema omnichannel. Além do reforço do time de Omnichannel & Digital da Aliansce Sonae, foram obtidos resultados muito positivos no engajamento de lojistas e clientes às plataformas da Companhia. Na data deste relatório, mais de 4.500 lojistas estavam integrados às plataformas digitais da Aliansce Sonae, através da solução “Compre Online”. A ferramenta possibilitou aos lojistas a disponibilização de seus diferentes canais de venda – como e-commerce e WhatsApp – combinados a diversos meios de entrega – como Drive-Thru & Pick-Up e delivery expresso. Adicionalmente, o marketplace para o Parque D. Pedro Shopping foi relançado com sucesso, em dezembro 2020, e o lançamento do marketplace do Shopping da Bahia, em fevereiro de 2021.

A estratégia digital da Aliansce Sonae tem como principais objetivos prover suporte aos lojistas, para que desenvolvam sua presença online; atender ativamente aos consumidores, promovendo diferentes canais de compras; e, disponibilizar soluções omnichannel. O foco é atender especialmente o consumidor de alta-frequência – aquele que mora ou trabalha nos arredores dos shoppings, otimizando o custo de aquisição de clientes e gerando mais oportunidades de negócios para os lojistas. A Aliansce Sonae acredita que o sucesso dessas iniciativas digitais foi essencial para alta taxa de ocupação em 2020 e relação saudável com os lojistas.

Uma outra solução oferecida e que aborda desafios de logística é o PEG. Os PEGs são hubs de logísticas que devem ser instalados nos estacionamentos e áreas centrais do shopping, 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. O primeiro PEG está previsto para ser inaugurado no Parque D. Pedro Shopping, em março de 2021 e foi projetado ponderando o funcionamento do marketplace.

Em consideração às circunstâncias da pandemia de COVID-19, em 2020, a Aliansce Sonae também buscou alternativas para atender os seus clientes de forma segura na comemoração de datas especiais, unindo tecnologia à criatividade. Um dos destaques do 4T20, foi a campanha de Natal da companhia realizada de forma 100% digital. As promoções de prêmios foram conduzidas a partir do registro de notas fiscais por celular, com uso de QR Code ou fotos. Já o Papai-Noel não deixou de estar presente, porém, de forma diferenciada, como recurso de realidade aumentada ou na conversa por WhatsApp.



Campanha de Natal

Data Analytics

Em relação a jornada de *Data Analytics* da Aliansce Sonae, a Companhia está consolidando o seu *Data Lake* como uma base única e completa de informações, que são fundamentais para entender os padrões de comportamento dos consumidores. Para auxiliar no mapeamento de dados, foram firmadas parcerias com startups, especializadas em soluções envolvendo geolocalização, big data, *machine learning*, inteligência de dados, e em cruzar dados de mídias sociais e *web analytics*. A partir da análise de dados, respeitando a Lei Geral de Proteção de Dados, é possível identificar oportunidades, oferecer promoções, criar tendências e otimizar experiências e ações cada vez mais personalizadas, através dos canais de relacionamento com os clientes, e que possam ser convertidas em vendas.

Um dos novos canais de relacionamento com o cliente da Aliansce Sonae é o Clube de Vantagens do Via Parque Shopping, através do qual os consumidores terão acesso a vantagens exclusivas e descontos. O projeto nasceu do programa de aceleração da Aliansce Sonae na Fábrica de Startups, em conjunto com a startup Partiu Vantagens.

Sustentabilidade

A Aliansce Sonae mantém um compromisso com o desenvolvimento sustentável, reflexo dos valores da Companhia, que preza pela responsabilidade socioambiental. O compromisso é guiado pela ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de seus empreendimentos, o uso adequado e eficiente de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

No âmbito social, a Companhia mais uma vez promoveu diversas campanhas de Natal Solidário. Dentre as ações realizadas, houve a arrecadação de brinquedos, alimentos, itens de limpeza e higiene pessoal que foram distribuídos para instituições nos entornos dos shoppings. No estado do Rio de Janeiro, em parceria com o Instituto da Criança, mais de 1.600 brinquedos foram arrecadados. A Companhia também presenteou com o livro “O mundo de Blue”, 600 crianças do Instituto Reação, Organização da Sociedade Civil apoiada pela Aliansce Sonae.

No combate ao Covid-19, a Aliansce Sonae buscou apoiar as comunidades onde atua. Em 2020, foram realizadas diversas iniciativas como doações de cestas básicas e máscaras cirúrgicas; contribuição para ativação de leitos de UTI; campanhas de vacinação contra a gripe e disponibilização de centros de testes rápidos de Covid-19. Em janeiro de 2021, atentos a situação crítica do quadro de saúde em Manaus, a Aliansce Sonae, o movimento Todos pela Saúde e a Associação Brasileira de Shopping Centers enviaram para a cidade equipamentos para o fornecimento de oxigênio e itens de primeira necessidade solicitados pela Secretaria estadual de Saúde do Amazonas. Já em fevereiro de 2021, a Companhia cedeu os estacionamentos de shoppings do portfólio para atuarem como pontos de vacinação contra a Covid-19, no modelo *drive-thru*.



Passeio das Águas Shopping

Potencial Construtivo

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

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

PROJETOS DE EXPANSÃO

Para o ano de 2021, está previsto o lançamento dos projetos de expansão no Shopping Taboão, no Shopping Leblon, no Carioca Shopping e no Shopping Campo Limpo. O total de Capex estimado é de cerca de R\$300 milhões, o que corresponde a \$216,0 milhões na participação da Aliansce Sonae. Desse montante o desembolso esperado para 2021 é de R\$90,0 milhões, aproximadamente. A continuidade dos projetos de expansão da Aliansce Sonae está sujeita às condições de mercado, em adição às aprovações internas e externas, podendo sofrer alterações ao longo do tempo.

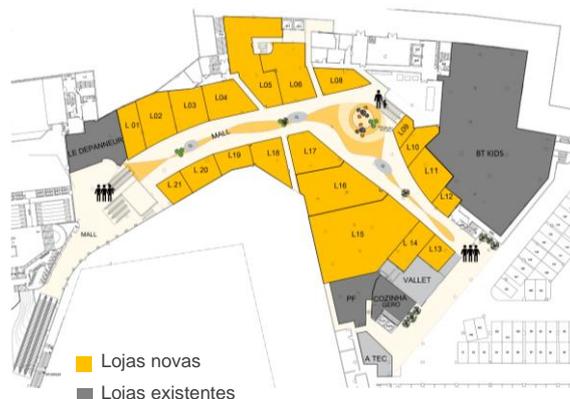
Shopping Taboão

No Shopping Taboão, é esperado um acréscimo de ABL de aproximadamente 16,3 mil m². O projeto prevê a expansão do piso térreo, agregando 110 novas operações, entre lojas satélites, âncoras, lojas de alimentação e lazer, e o desenvolvimento de um estacionamento no piso inferior à expansão. Nesse piso inferior também está desenhada área destinada a operações de serviços e conveniências. O conceito do plano considera proporcionar maior integração entres os ambientes e áreas de convivência no exterior e interior do shopping, com grandes corredores e claraboias lineares – permitindo a entrada de luz natural. Essa expansão refere-se a uma primeira fase, contemplada no Masterplan do shopping.



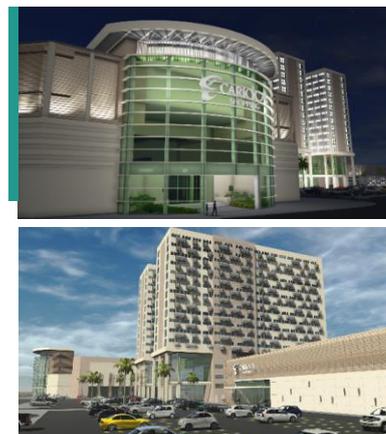
Shopping Leblon

No Shopping Leblon, estão traçados projetos de redesenvolvimento e expansão, com aproximadamente 7,6 mil m² de ABL total de reforma, sendo 1,6 mil m² de acréscimo de ABL. Os projetos preveem a remodelação parcial e expansão de um piso do shopping, trazendo uma nova área com restaurantes de alto padrão, além de operações de conveniência e serviços, formada basicamente por lojas satélites, e que será interligada ao acesso principal do shopping. Essa expansão permitirá a realocação de algumas lojas, fortalecendo ainda mais o mix do shopping e contribuindo para o crescimento de NOI.



Carioca Shopping

No Carioca Shopping, estão traçados projetos de redesenvolvimento e expansão, com aproximadamente 4,5 mil m² de ABL total de reforma, sendo 1,8 mil m² de acréscimo de ABL. Os projetos preveem a abertura de nova portaria de acesso – com remodelação completa do espaço interno, proporcionando a interligação de corredores e a criação de ABL para lojas satélites. Adicionalmente, os acessos de pedestres serão revitalizados, com áreas de bicicletário e um grande Boulevard será criado, equipado com operações de lazer *outdoor*.



Shopping Campo Limpo

No Shopping Campo Limpo, é esperado um acréscimo de ABL de aproximadamente 6,6 mil m². O projeto prevê a construção de novo pavimento de estacionamento, permitindo a ampliação do espaço de lojas, de forma linear e contínua. O plano também prevê revitalização do shopping, modernizando as instalações existentes – em continuidade ao processo iniciado em 2019, com a revitalização da praça de alimentação.



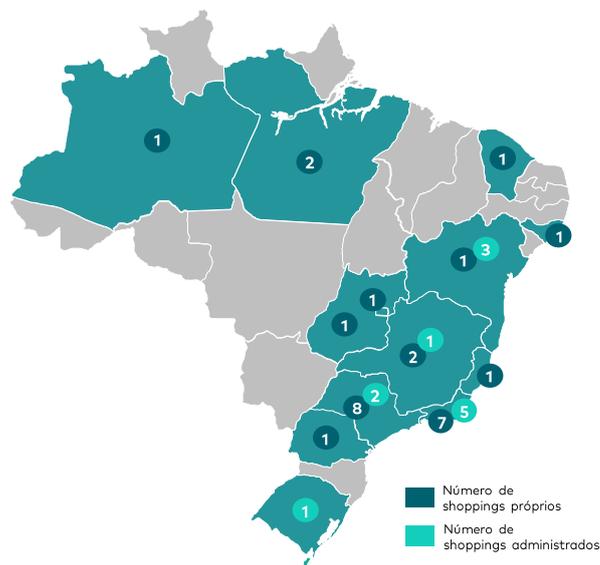
Portfólio Aliansce Sonae

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 4T20, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 802,6 mil m² de ABL própria e 1.143,0 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 4T20.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.432,6 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 4T20.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.974	57.974	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	91,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	94,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	97,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.066	20.299	96,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.868	9.467	93,8%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.695	34.695	96,7%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	98,0%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	98,5%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	98,9%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.870	64.704	96,6%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	34.130	17.406	98,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	97,4%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	87,3%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	91,3%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	96,1%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	98,0%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	69,0%	70.657	48.782	97,5%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.161	21.081	96,2%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	30,0%	26.547	7.964	99,1%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.712	28.712	93,6%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.559	13.423	95,3%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,5%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.426	53.426	96,8%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	57.000	22.361	94,0%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		70,2%	1.143.015	802.585	95,8%	

(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 31 Dez 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			6,71%	468.433	22,3%	
Bradesco	TR	7,15%	7,15%	145.669	6,9%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	6,80%	6,80%	96.504	4,6%	jun-27
Itaú	TR	5,60%	5,60%	75.882	3,6%	mai-30
Santander	TR	6,80%	6,80%	150.379	7,2%	jun-25
CDI			2,38%	1.304.394	62,1%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0,00%	2,20%	246.303	11,7%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0,00%	2,02%	301.332	14,4%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0,00%	1,98%	180.030	8,6%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0,00%	2,00%	102.908	4,9%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1,00%	3,02%	100.123	4,8%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1,25%	3,28%	44.480	2,1%	out-24
Debenture (2ª emissão. 1ª série)	CDI	0,75%	2,77%	126.555	6,0%	jul-22
Debenture (3ª emissão. 1ª série)	CDI	0,80%	2,82%	91.141	4,3%	jan-24
Debenture (3ª emissão. 2ª série)	CDI	1,05%	3,07%	111.522	5,3%	jan-27
IPCA			9,88%	245.404	11,7%	
Debenture III	IPCA	4,00%	8,48%	98.893	4,7%	jan-24
Debenture (2ª emissão. 2ª série)	IPCA	6,24%	10,82%	146.511	7,0%	jul-24
IGP-DI			31,81%	81.309	3,9%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7,95%	31,81%	81.309	3,9%	mai-25
TOTAL			5,4%	2.099.540	100%	

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

Composição da dívida - Consolidado	Contábil 4T20	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T20
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	344.972	-	344.972
CCI/ CRI	167.838	-	167.838
Obrigação para compra de ativos	107	-	107
Debêntures	1.494.126	-	1.494.126
Dívida total	2.007.042	-	2.007.042
Caixa e aplicações financeiras	(1.384.699)	(5.987)	(1.390.686)
Disponibilidade total	(1.384.699)	(5.987)	(1.390.686)
Dívida Líquida	622.343	(5.987)	616.356

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	238.831	309.070	-22,7%	842.741	814.788	3,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.040)	(27.562)	-49,1%	(45.156)	(71.602)	-36,9%
Receita líquida	224.791	281.508	-20,1%	797.585	743.186	7,3%
Custo	(72.845)	(76.768)	-5,1%	(269.549)	(200.075)	34,7%
Custo de aluguéis e serviços	(35.211)	(38.284)	-8,0%	(118.695)	(110.384)	7,5%
Depreciação e Amortização	(37.633)	(38.484)	-2,2%	(150.854)	(89.691)	68,2%
Lucro bruto	151.946	204.740	-25,8%	528.036	543.111	-2,8%
Receitas (despesas) operacionais	(126.205)	(33.002)	282,4%	(207.802)	(289.062)	-28,1%
Despesas administrativas e gerais	(39.207)	(28.631)	36,9%	(154.267)	(98.181)	57,1%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.044)	(3.720)	8,7%	(13.841)	(14.874)	-6,9%
Resultado da equivalência patrimonial	7.991	12.127	-34,1%	27.260	43.075	-36,7%
Despesa com depreciação e amortização	(7.028)	(4.124)	70,4%	(19.187)	(14.074)	36,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(83.916)	(8.653)	869,8%	(47.766)	(205.008)	-76,7%
Resultado financeiro	5.694	(47.713)	n/a	(53.972)	(149.578)	-63,9%
Lucro antes dos impostos	31.435	124.025	-74,7%	266.263	104.471	154,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(10.976)	(16.666)	-34,1%	(30.254)	(41.463)	-27,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.869)	12.408	n/a	(33.536)	(6.375)	426,1%
Imposto de renda e contribuição social corrente	12.590	119.766	-89,5%	202.473	56.633	257,5%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	5.244	100.621	-94,8%	169.071	22.027	667,5%
Acionistas não controladores	7.346	19.145	-61,6%	33.402	34.605	-3,5%
Lucro líquido do exercício	12.590	119.766	-89,5%	202.473	56.633	257,5%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T20	4T19	4T20/4T19 Δ%	2020	2019	2020/2019 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	229.494	286.035	-19,8%	809.439	995.645	-18,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(13.000)	(18.028)	-27,9%	(42.196)	(63.849)	-33,9%
Receita líquida	216.494	268.008	-19,2%	767.243	931.797	-17,7%
Custo	(80.770)	(71.525)	12,9%	(308.642)	(241.554)	27,8%
Custo de aluguéis e serviços	(41.859)	(33.216)	26,0%	(152.660)	(138.615)	10,1%
Depreciação e Amortização	(38.911)	(38.309)	1,6%	(155.982)	(102.940)	51,5%
Lucro bruto	135.724	196.483	-30,9%	458.601	690.242	-33,6%
Receitas (despesas) operacionais	(115.328)	(41.608)	177,2%	(168.606)	(335.366)	-49,7%
Despesas administrativas e gerais	(24.678)	(23.396)	5,5%	(90.322)	(96.591)	-6,5%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(4.044)	(3.720)	8,7%	(13.841)	(14.874)	-6,9%
Despesa com depreciação e amortização	(7.129)	(4.127)	72,7%	(19.592)	(15.071)	30,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(79.476)	(10.365)	666,8%	(44.850)	(208.830)	-78,5%
Resultado financeiro	5.286	(49.573)	n/a	(55.622)	(182.468)	-69,5%
Lucro antes dos impostos	25.682	105.302	-75,6%	234.373	172.408	35,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(11.422)	(16.875)	-32,3%	(30.977)	(59.521)	-48,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(9.016)	12.195	n/a	(34.325)	(28.570)	20,1%
Lucro líquido do exercício	5.244	100.623	-94,8%	169.071	84.317	100,5%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	13.113	32.682	435	5.381	13.548	38.063
Aplicações financeiras de curto prazo	1.371.587	1.167.366	5.551	(2.335)	1.377.138	1.165.031
Contas a receber	327.525	164.871	(9.804)	(3.139)	317.721	161.732
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	14	4.121	(14)	(3.739)	-	383
Impostos a recuperar	56.120	50.378	(961)	(2.282)	55.160	48.095
Despesas antecipadas	2.529	4.425	5	1.030	2.534	5.455
Valores a receber	-	-	-	4	-	4
Outros créditos	41.473	30.767	(828)	(1.464)	40.645	29.303
Total	1.812.361	1.454.610	(5.615)	(6.544)	1.806.746	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	1.850.926	1.543.252	(5.615)	(6.544)	1.845.311	1.536.708
Não Circulante						
Impostos a recuperar	10.835	16.718	611	2.294	11.446	19.012
IRPJ e CSLL diferidos	66.177	89.861	(15.564)	(9.839)	50.613	80.022
Depósitos judiciais	31.925	32.084	76	45	32.001	32.129
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	8.047	9.166	(0)	-	8.047	9.166
Instrumentos financeiros derivativos	10.543	9.036	0	-	10.543	9.036
Despesas antecipadas	6.888	10.042	(0)	4.126	6.888	14.168
Outros créditos	25.561	24.414	5.738	(273)	31.299	24.141
Investimentos	463.195	545.109	(463.195)	(545.109)	-	0
Propriedades para investimento	8.063.390	8.306.384	(650.935)	(727.893)	7.412.455	7.578.491
Imobilizado	26.541	10.382	236	268	26.777	10.650
Intangível	323.548	310.101	96.082	254.094	419.630	564.195
Total Ativo Não Circulante	9.036.649	9.363.295	(1.026.950)	(1.022.287)	8.009.699	8.341.008
Total do Ativo	10.887.575	10.906.547	(1.032.565)	(1.028.831)	9.855.010	9.877.716
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Fornecedores	30.300	33.937	(3.377)	(2.732)	26.923	31.205
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	240.620	64.548	0	(0)	240.621	64.547
Impostos e contribuições a recolher	36.247	35.242	(381)	(1.068)	35.866	34.174
Receitas diferidas	1.672	614	35	(10)	1.707	604
Dividendos a pagar	44.475	4.488	(4.299)	0	40.176	4.488
Obrigações por compra de ativos	107	103	(0)	-	107	103
Contas a Pagar Leasing	8.995	4.586	1.254	1.183	10.249	5.769
Outras obrigações	61.310	95.992	(230)	(4.886)	61.080	91.106
Total Passivo Circulante	423.726	239.511	(6.998)	(7.513)	416.728	231.997
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.766.314	2.080.991	1	(0)	1.766.315	2.080.990
Impostos e contribuições a recolher	5.987	6.144	(0)	0	5.987	6.144
Receitas diferidas	14.743	18.902	590	2.942	15.333	21.844
IRPJ e CSLL diferidos	984.257	981.759	13.111	14.053	997.368	995.812
Contas a pagar leasing	40.931	25.706	28.365	29.497	69.296	55.203
Outras obrigações	21.017	21.612	5.871	5.870	26.888	27.482
Provisão para contingências	13.518	15.840	(1.273)	(1.228)	12.246	14.612
Total Passivo Não Circulante	2.846.768	3.150.954	46.664	51.135	2.893.432	3.202.088
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.476	4.155.362	-	-	4.156.476	4.155.362
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(71.599)	-	-	(72.332)	(71.599)
Reservas de capital	875.808	963.501	-	-	875.808	963.501
Reserva legal	8.454	-	-	-	8.454	-
Ações em tesouraria	(24.696)	-	-	-	(24.696)	-
Lucros acumulados	-	(84.310)	-	-	-	(84.310)
Reservas de lucros	120.463	-	-	-	120.463	-
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.072.232	1.072.452	(1.072.232)	(1.072.452)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.617.081	7.516.083	(1.072.232)	(1.072.452)	6.544.850	6.443.630
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	10.887.575	10.906.547	(1.032.565)	(1.028.831)	9.855.010	9.877.716

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado Gerencial
	31/12/20	31/12/20	31/12/20
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Controladora	202.473	(33.402)	169.071
<i>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</i>			
Aluguel linear	(165.856)	8.439	(157.417)
Depreciação e amortização	185.471	(9.897)	175.574
Valor residual do ativo imobilizado vendido	984	(89)	895
Ganho de equivalência patrimonial	(27.259)	27.259	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	63.726	(2.776)	60.950
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	(900)	160	(740)
Atualização monetária sobre provisão para contingências	31	(60)	(29)
Remuneração com base em opção de ações	2.648	-	2.648
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	136.971	2.658	139.629
Ganho na renegociação de dívidas	(48.212)	-	(48.212)
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	(45.412)	45.412	-
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	80.302	-	80.302
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(1.508)	-	(1.508)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	33.536	789	34.325
	416.995	38.493	455.488
Redução (aumento) dos ativos	(68.881)	2.972	(65.909)
Contas a receber de clientes	(61.964)	787	(61.177)
Empréstimos aos condomínios	(4.469)	-	(4.469)
Outros	(5.951)	394	(5.557)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	54	74	128
Impostos a recuperar	3.449	1.717	5.166
Aumento (redução) dos passivos	23.913	(5.988)	17.925
Fornecedores	(3.571)	(712)	(4.283)
Impostos e contribuições a recolher	67.478	(2.967)	64.511
Outras obrigações	(37.049)	155	(36.894)
Receitas diferidas	(2.945)	(2.464)	(5.409)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(37.724)	553	(37.171)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(30.389)	(79)	(30.468)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	303.914	35.951	339.865
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(6.505)	-	(6.505)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(37.247)	(349)	(37.596)
Venda de propriedade para investimento	168.560	16.880	185.440
Redução (aumento) de investimentos	79.972	(79.972)	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(237.506)	16.059	(221.447)
Aumento de ativo intangível	(22.832)	(18)	(22.850)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	16.630	(16.630)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(38.928)	(64.030)	(102.958)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	1.114	-	1.114
Gastos com emissão de ações	(732)	-	(732)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(47.782)	-	(47.782)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(31.882)	-	(31.882)
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	(3.807)	-	(3.807)
Pagamento juros de debêntures	(62.689)	-	(62.689)
Pagamento principal de debêntures	(8.778)	-	(8.778)
Recompra de ações	(36.918)	-	(36.918)
Dividendos pagos aos acionistas não controladores	(26.320)	26.320	-
Recebimento referente ao programa de remuneração baseado em ações	5.788	-	5.788
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(3.328)	(2.314)	(5.642)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(4.991)	(872)	(5.863)
Pagamento recompra de debêntures	(47.097)	-	(47.097)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(284.555)	23.134	(261.421)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(19.569)	(4.945)	(24.514)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	13.113	436	13.549
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	32.682	5.381	38.063
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(19.569)	(4.945)	(24.514)

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	842.741	(33.302)	809.439
Impostos e contribuições e outras deduções	(45.156)	2.960	(42.196)
Receita líquida	797.585	(30.342)	767.243
Custo de aluguéis e serviços	(269.549)	(39.093)	(308.642)
Lucro bruto	528.036	(69.435)	458.601
(Despesas)/Receitas operacionais	(207.802)	39.196	(168.606)
Despesas administrativas e gerais	(154.267)	63.945	(90.322)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(13.841)	-	(13.841)
Resultado da equivalência patrimonial	27.260	(27.260)	-
Despesa com depreciação	(19.187)	(405)	(19.592)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(47.766)	2.916	(44.850)
Resultado financeiro	(53.972)	(1.651)	(55.622)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	266.263	(31.890)	234.373
Imposto de renda e contribuição social	(63.790)	(1.512)	(65.302)
Lucro líquido do exercício	202.473	(33.402)	169.071
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	169.071	(0)	169.071
Participações minoritárias	33.402	(33.402)	-
Lucro líquido do exercício	202.473	(33.402)	169.071

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	202.473	(33.402)	169.071
(+) Depreciação / Amortização	185.470	(9.896)	175.574
(+) Resultado financeiro	53.972	1.651	55.622
(+) Imposto de renda e contribuição social	63.790	1.512	65.302
EBITDA	505.704	(40.135)	465.569
Margem EBITDA %	63,4%		60,7%
(+) Despesas não recorrentes	43.609	(94)	43.515
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	13.841	-	13.841
EBITDA Ajustado	563.155	(40.230)	522.925
Margem EBITDA Ajustado %	70,6%		68,2%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	202.473	(33.402)	169.071
(+) Depreciação e amortização	185.470	(9.896)	175.574
(=) FFO *	387.943	(43.298)	344.645
Margem FFO %	61,4%		56,5%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	43.609	(94)	43.515
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(165.856)	16.448	(149.408)
(+) Plano de Opção de Ações	13.841	-	13.841
(+)/(-) Impostos não caixa	33.536	789	34.325
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.508)	-	(1.508)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(44.147)	-	(44.147)
(=) FFO ajustado *	267.419	(26.155)	241.264
Margem AFFO %	42,3%		39,6%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2019

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	814.788	180.858	995.645
Impostos e contribuições e outras deduções	(71.602)	7.753	(63.849)
Receita líquida	743.186	188.611	931.797
Custo de aluguéis e serviços	(200.075)	(41.480)	(241.554)
Lucro bruto	543.111	147.131	690.242
(Despesas)/Receitas operacionais	(289.062)	(46.304)	(335.366)
Despesas administrativas e gerais	(98.181)	1.591	(96.591)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(14.874)	-	(14.874)
Resultado da equivalência patrimonial	43.075	(43.075)	-
Despesa com depreciação	(14.074)	(997)	(15.071)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(205.008)	(3.822)	(208.830)
Resultado financeiro	(149.578)	(32.890)	(182.468)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	104.471	67.938	172.408
Imposto de renda e contribuição social	(47.838)	(40.253)	(88.091)
Lucro líquido do Exercício	56.633	27.685	84.317
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	22.027	62.290	84.317
Acionistas não controladores	34.605	(34.605)	-
Lucro líquido do Exercício	56.633	27.684	84.317

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	56.633	27.685	84.317
(+) Depreciação / Amortização	118.924	(913)	118.011
(+) Resultado financeiro	149.578	32.890	182.468
(+) Imposto de renda e contribuição social	47.838	40.253	88.091
(+) Gastos pré-operacionais	-	154	154
EBITDA	372.972	100.069	473.041
Margem EBITDA %	50,2%		50,8%
(+) Despesas não recorrentes	201.610	4.043	205.653
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	14.874	-	14.874
EBITDA Ajustado	589.457	104.112	693.569
Margem EBITDA Ajustado %	79,3%		74,4%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de Dezembro de 2019	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2019 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido no período	56.633	27.685	84.317
(+) Depreciação e amortização	118.924	(913)	118.011
(=) FFO	175.556	26.772	202.328
Margem FFO %	23,6%		21,7%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	201.610	4.043	205.653
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(3.125)	(1.385)	(4.510)
(+) Plano de Opção de Ações	14.874	-	14.874
(+)/(-) Impostos não caixa	6.375	22.195	28.570
(+)/(-) Efeito SWAP	(2.064)	-	(2.064)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	1.512	7.538	9.050
(+) Gastos pré-operacionais	-	154	154
(=) FFO ajustado	394.738	59.318	454.056
Margem FFO %	53,1%		48,7%

* Indicadores não-contábeis