



# Aliansce Shopping Centers

## Resultados 3T17

**Renato Rique**  
Presidente

**Rafael Sales**  
Vice-Presidente

**Renato Botelho**  
Diretor Financeiro e de RI

**Mauro Junqueira**  
Diretor de Investimentos

**Contatos RI**  
Tel.: +55 (21) 2176-7272  
E-mail: [ri@aliansce.com.br](mailto:ri@aliansce.com.br)  
[ri.aliansce.com.br](http://ri.aliansce.com.br)

**Daniella Guanabara**  
Diretora de Estratégia e RI

**Luis Otávio Lima Pinto**  
Gerente de RI

**Luiza Casemiro**  
Analista de RI

### TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

9 de novembro de 2017 - 5ª feira

13h00 (BR) | 10h00 (US ET)

Tel.: +55 (11) 3193-1001 / +55 (11) 2820-4001

Código: Aliansce

### TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

9 de novembro de 2017 - 5ª feira

12h00 (BR) | 9h00 (US ET)

Tel. (EUA): +1 (646) 828-8246/+1 (786) 924-6977

Tel. (BRA): +55 (11) 3193-1001 / +55 (11) 2820-4001

## Vendas mesmos shoppings crescem 7,6% e AFFO por ação aumenta 66,7%

**Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3)**, uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2017 (3T17) e dos 9 meses de 2017 (9M17). A Companhia ao final do 3T17 detinha participação em 20 shopping centers, totalizando 454,1 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 720,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total, além de uma torre comercial de 20,4 mil m<sup>2</sup> de ABL. Adicionalmente, a Companhia atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers de terceiros.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo, 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 comentários e tabelas na seção “Apêndices”.

### Destaques do 3T17 e eventos recentes

- **Crescimento de vendas de dois dígitos pelo segundo trimestre consecutivo.** As vendas totais<sup>1</sup> dos shoppings da Aliansce alcançaram R\$ 1,4 bilhões no 3T17, crescimento de 13,7% em relação ao 3T16. Artigos do lar & escritório apresentaram a maior expansão de vendas dentre os segmentos de lojas, com aumento de 17,7%, seguido dos segmentos de vestuário e lazer & serviços, que cresceram 17,4% e 16,9%, respectivamente. Na base mesmos shoppings, as vendas totais cresceram 7,6%. Atualmente, o segmento mais representativo no portfólio é vestuário, responsável por 37,1% das vendas totais no trimestre.
- **Melhor performance dos lojistas e esforços de cobrança reduziram a inadimplência líquida.** No terceiro trimestre, a inadimplência líquida atingiu 2,8%, uma redução de 1,9 p.p. sobre o mesmo período de 2016. Essa queda é resultado da melhor performance dos shoppings, reforçados pela entrada de novos lojistas, com operações mais eficientes, o que resultou na redução da inadimplência bruta e, conseqüentemente, o custo de provisão para devedores duvidosos (PDD). Além disso, a Aliansce tem mantido seus esforços de recuperação de inadimplência.
- **Melhora de mix por meio de substituição de lojas continua em ritmo intenso.** Nos últimos 12 meses, foram comercializadas 435 lojas em shoppings próprios da Aliansce, crescimento de 24,6% sobre o 3T16. Desde o 3T16, 195 lojas do portfólio foram trocadas. O SAS das lojas trocadas nos últimos 12 meses, excluindo ocupação de áreas vagas, aumentou 27,4%. A taxa de ocupação do portfólio atingiu 95,6% ao final do trimestre, uma pequena queda de 0,1 p.p. em relação ao 2T17.
- **Crescimento dos resultados operacionais e reestruturação da dívida alavancaram o AFFO por ação.** O FFO Ajustado (AFFO) da Companhia atingiu R\$ 42,9 milhões, com crescimento de 107,7%, sendo que a margem AFFO cresceu 15,9 p.p. Nos primeiros nove meses do ano, o AFFO atingiu R\$ 120,6 milhões, crescimento de 104,4% em relação ao 9M16. O AFFO por ação (AFFOPS) foi de 0,21 no 3T17 e 0,59 em 9M17, aumentos de 66,7% e 64,1%, respectivamente.
- **Aquisição da Boulevard Corporate Tower por R\$ 290 milhões.** Aproximadamente 70% do desembolso ocorreu durante o trimestre e o saldo foi liquidado em outubro. No mesmo mês, a Companhia captou R\$300 milhões em um CRI, tendo encerrado o período com R\$469 milhões em caixa, e com cerca de 38% de seu passivo financeiro vinculado ao CDI.
- **Vendas totais por m<sup>2</sup> aumentaram 6,7% e vendas por m<sup>2</sup> de lojas satélite aumentaram 7,5% no trimestre.** Na base mesmos shoppings, as vendas por m<sup>2</sup> aumentaram 4,8% no portfólio e 5,4% nas lojas satélite. Em agosto de 2016, shoppings no Rio de Janeiro foram afetados positivamente pelo efeito dos Jogos Olímpicos, o que criou uma base de comparação mais forte para 2017. Entretanto, em setembro de 2017, as vendas voltaram a acelerar, o que levou a um número positivo de vendas no terceiro trimestre.

<sup>1</sup>Exceto indicação em contrário, as vendas são expressas na participação atual.

## Mensagem da Administração

O forte crescimento de 13,7% das vendas totais dos nossos shoppings no terceiro trimestre, confirma a recuperação verificada no trimestre anterior. Esta tendência tem ocorrido de uma forma geral em nosso portfólio, porém com menor intensidade em algumas regiões onde os efeitos da crise ainda são sentidos, seja pelos atrasos nos pagamentos do funcionalismo público, ou pelo elevado grau de desemprego, bem como por outros fatores específicos que afetaram mais a economia dessas regiões.

Apesar da expressiva alta de vendas totais, nosso portfólio apresentou um crescimento de SSS, de 3,1%, impactado especialmente pelo mês de agosto. Ao analisar de forma mais granular, os shoppings do Rio de Janeiro tiveram uma base de comparação mais forte, devido ao efeito das Olimpíadas durante o mês de agosto de 2016. Já nas outras regiões onde estamos presentes, a melhora de vendas apresentou bons números de forma mais equilibrada nos três meses do 3º trimestre. Em setembro desse ano, observamos alta mais acentuada de vendas em todas as regiões, incluindo os shoppings do Rio.

Do ponto de vista operacional, a estratégia de aperfeiçoamento do mix de nossos shoppings continua gerando bons resultados. A entrada de lojistas com melhores métricas operacionais promove aumentos expressivos nas vendas das áreas trocadas. Nos últimos 12 meses, substituímos 195 lojas, correspondendo a 9,2 mil m<sup>2</sup> de ABL. Esses novos lojistas apresentaram incremento de vendas de 27,4%, quando comparado àquelas verificadas nas mesmas áreas no ano anterior.

Ao longo dos últimos trimestres, temos visto uma recuperação nos indicadores de leasing spread. Nas negociações de renovação de contratos, levamos em consideração a performance de vendas e o custo de ocupação de cada lojista. Nesses casos, temos conseguido manter os alugueis no patamar atual ou reajustá-los em um intervalo entre 5% a 10%. No caso da assinatura de novos contratos, temos negociado leasing spreads, em média, 10% negativos para o primeiro ano de contrato, com aumentos em degraus nos anos seguintes. Além disso, temos mantido a estrutura de aluguel percentual, que nos dá a oportunidade de capturar receita adicional, de acordo com a performance de vendas dos lojistas. É importante mencionar que esse leasing spread pode ser positivo do ponto de vista de NOI, pois, normalmente, há maior nível de concessão de descontos e inadimplência dentre os lojistas substituídos. Assim, quando discutimos a proposta de novos lojistas buscamos trazer operadores que agreguem ao mix e que apresentem operações mais saudáveis, gerando receitas de aluguel sustentáveis no longo prazo.

Nosso portfólio está atualizado em termos de manutenção e estrutura. Assim, podemos focar nossos investimentos em expansões, eventuais aquisições de novos ativos ou aumento de participações em nossos shoppings. Por termos um portfólio jovem, vários ativos possuem potencial de expansão, que, em alguns casos, já era previsto desde o desenvolvimento da propriedade, o que reduz consideravelmente os custos e riscos de execução dos projetos. De acordo com a evolução dos estudos de viabilidade, divulgaremos maiores detalhes técnicos e expectativas de retorno.

Ao final do trimestre, completamos a transição na liderança de nossa Diretoria de Operações, com Leandro Lopes assumindo a função de COO. Atualmente, ele está liderando, com o auxílio de consultoria externa, um projeto de aperfeiçoamento de modelo de gestão com a observação das melhores práticas internas da Companhia. O foco desse projeto tem sido, principalmente, na avaliação de processos comerciais e de gestão de mix, além da revisão da metodologia de remuneração e incentivos das nossas áreas de comercialização, *key accounts* e Mall & Mídia. Os resultados já estão influenciando o nosso processo de orçamento para 2018 e esperamos ter o projeto, que foi batizado de SGA 3.0 – Sistema de Gestão Aliansce, completamente implementado nos próximos nove meses.

Por fim, criamos uma nova área de Gente e Performance, respondendo diretamente ao nosso Vice-Presidente, com o objetivo de desenvolver as melhores práticas de gestão de capital humano para a nossa equipe. A área terá, como principais objetivos desenhar, implementar e monitorar nossas metas corporativas e de performance. Esse grupo já está implementando a primeira fase das definições e desdobramentos de metas, baseadas no orçamento de 2018. As metas serão desdobras desde o *C-level* até o nível gerencial dos shoppings e para todos os colaboradores da holding.

Agradecemos pela confiança depositada em nossos executivos e time de colaboradores, que estão comprometidos em continuar agregando valor e gerando retorno aos acionistas.

### Time Aliansce

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 3T17 e nos primeiros nove meses de 2017 e as variações em relação aos mesmos períodos no ano passado.

Principais Indicadores	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	151.624	142.796	6,2%	455.973	433.256	5,2%
Receita Líquida	136.217	127.699	6,7%	410.692	390.342	5,2%
NOI	111.861	105.492	6,0%	338.373	322.680	4,9%
Margem %	83,4%	83,1%	0,3 p.p.	83,6%	84,0%	-0,4 p.p.
NOI/m <sup>2</sup>	87,5	86,5	1,2%	88,9	86,4	2,9%
NOI ex-aluguel linear	108.808	100.317	8,5%	328.513	304.803	7,8%
Margem %	83,0%	82,3%	0,6 p.p.	83,2%	83,2%	0,0 p.p.
NOI/m <sup>2</sup> ex-aluguel linear	85,1	82,2	3,6%	86,3	81,6	5,8%
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	95.421	87.247	9,4%	283.719	266.581	6,4%
Margem %	70,1%	68,3%	1,7 p.p.	69,1%	68,3%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado ex-aluguel linear <sup>1</sup>	92.368	82.072	12,5%	273.860	248.704	10,1%
Margem %	66,3%	61,8%	4,6 p.p.	65,1%	60,9%	4,2 p.p.
Lucro Líquido <sup>4</sup>	23.940	(5.118)	n/a	67.715	2.119	3095,3%
Margem %	18,2%	-4,2%	22,4 p.p.	17,1%	0,6%	16,6 p.p.
Lucro líquido Ajustado <sup>1 4</sup>	24.177	3.494	592,0%	64.403	6.323	918,5%
Margem %	18,4%	2,8%	15,6 p.p.	16,3%	1,7%	14,6 p.p.
FFO Ajustado (AFFO) <sup>1 4</sup>	42.931	20.671	107,7%	120.583	58.986	104,4%
Margem %	32,7%	16,9%	15,9 p.p.	30,5%	15,7%	14,8 p.p.
AFFO por ação	0,21	0,13	66,7%	0,59	0,36	64,1%
Aluguel/m <sup>2 2 3</sup>	81,8	79,7	2,6%	82,6	78,1	5,8%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área) <sup>2</sup>	4,5%	5,7%	-1,2 p.p.	4,9%	5,9%	-1,0 p.p.
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas) <sup>2</sup>	5,0%	6,4%	-1,3 p.p.	5,5%	6,4%	-0,9 p.p.
<b>Desempenho Operacional - Informações gerenciais</b>						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.183.003	1.871.493	16,6%	6.417.418	5.610.256	14,4%
Vendas/m <sup>2 2</sup>	1.154,7	1.082,2	6,7%	1.134,4	1.076,3	5,4%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área) <sup>2</sup>	3,8%	-1,8%	5,6 p.p.	2,4%	-4,0%	6,4 p.p.
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas) <sup>2</sup>	3,1%	-2,3%	5,4 p.p.	1,7%	-4,7%	6,5 p.p.
Custo de Ocupação (% vendas)	10,7%	11,0%	-0,4 p.p.	11,0%	11,1%	-0,1 p.p.
Inadimplência Líquida	2,8%	4,7%	-1,9 p.p.	3,6%	6,6%	-3,0 p.p.
Taxa de Ocupação	95,6%	95,8%	-0,3 p.p.	95,6%	95,8%	-0,3 p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	720.634	694.816	3,7%	720.634	694.816	3,7%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	454.116	437.463	3,8%	454.116	437.463	3,8%
ABL Própria que informa vendas (m <sup>2 2</sup> )	398.334	373.663	6,6%	394.750	375.885	5,0%

(1) Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

(2) Média mensal

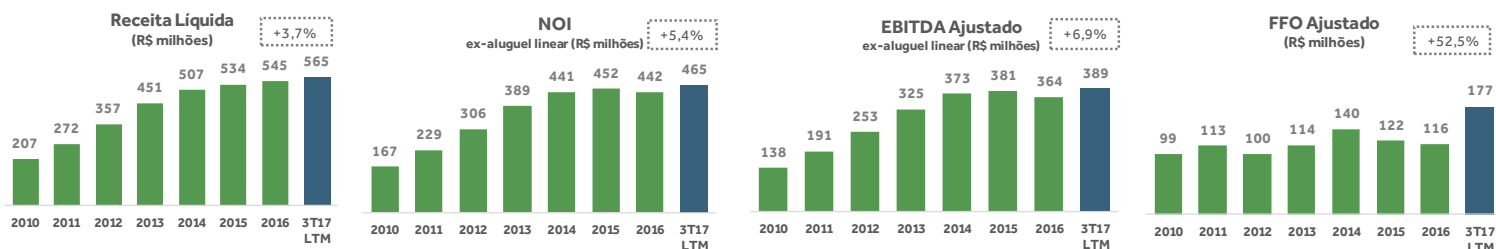
(3) Exclui aluguel linear. Incluindo o efeito do aluguel linear, o aluguel/m<sup>2</sup> do 3T17 seria de R\$84,2

(4) Lucro líquido do controlador

Abaixo, mostramos o histórico da evolução de alguns dos principais indicadores financeiros da Aliansce.

R\$ Milhões	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3T17 LTM	Varição (%) 2010-2T17 LTM	CAGR (%) 2010-3T17 LTM
Receita Líquida	206,8	271,8	357,2	450,7	507,2	533,6	545,0	565,3	173,4%	15,5%
NOI	167,1	228,8	306,9	389,0	443,2	461,4	451,2	466,9	179,4%	15,8%
NOI ex-aluguel linear	166,9	229,4	306,3	388,9	441,4	451,8	441,7	465,4	178,8%	15,8%
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	138,3	190,4	253,3	325,0	375,1	390,9	373,3	390,5	182,3%	16,0%
EBITDA Aj. ex-aluguel linear <sup>1</sup>	138,2	191,0	252,7	324,9	373,3	381,3	363,9	389,0	181,5%	15,9%
FFO Ajustado	99,3	112,6	99,6	114,3	140,1	121,6	116,4	177,4	78,6%	8,6%

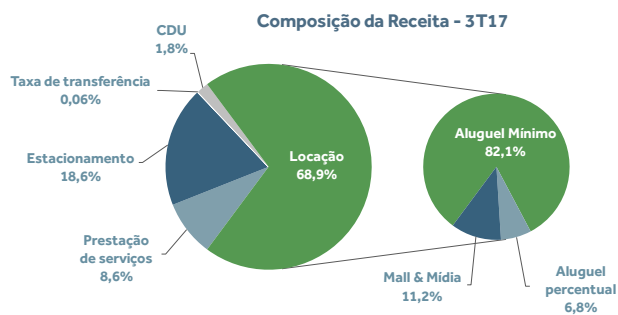
<sup>1</sup>Exclui efeito não-caixa de plano de opção de ações a partir do 1T14



## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

A receita bruta da Companhia alcançou R\$151,6 milhões no 3T17, crescimento de 6,2% em relação ao 3T16. Excluindo o impacto do aluguel linear, a receita bruta total atingiu R\$ 148,6 milhões, um aumento de 8,0% sobre o 3T16. Aluguel, estacionamento e receitas de serviços foram os destaques, e beneficiaram-se, em parte, das aquisições de participação concluídas nos últimos 12 meses. Excluindo o efeito de aquisições recentes e do aluguel linear, a receita bruta cresceu 3,7% no trimestre.



A receita da operação de shoppings, que exclui serviços e o efeito não caixa do aluguel linear, representou 89,3% da receita bruta no 3T17 e teve um crescimento de 7,3% no trimestre. Excluindo as aquisições dos últimos 12 meses, a receita de operações de shoppings aumentou 2,3%.

Evolução da Receita Bruta (R\$)



Receitas por Natureza	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita de locação	104.507	97.261	7,5%	314.294	291.657	7,8%
Cessão de direito de uso	2.751	3.239	-15,1%	9.521	10.705	-11,1%
Estacionamento	28.141	25.767	9,2%	83.826	76.694	9,3%
Taxa de transferência	95	64	48,4%	340	240	41,8%
<b>Receita de operações de shoppings</b>	<b>135.494</b>	<b>126.332</b>	<b>7,3%</b>	<b>407.981</b>	<b>379.295</b>	<b>7,6%</b>
Prestação de serviços	13.077	11.289	15,8%	38.133	36.084	5,7%
<b>Receita Bruta ex-aluguel linear</b>	<b>148.570</b>	<b>137.620</b>	<b>8,0%</b>	<b>446.113</b>	<b>415.379</b>	<b>7,4%</b>
Ajuste aluguel linear - CPC 06	3.053	5.176	-41,0%	9.859	17.877	-44,8%
<b>Total</b>	<b>151.624</b>	<b>142.796</b>	<b>6,2%</b>	<b>455.973</b>	<b>433.256</b>	<b>5,2%</b>

Receita Total por Empreendimento	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	21.218	20.582	3,1%	63.974	62.447	2,4%
Boulevard Shopping Belém	16.136	15.457	4,4%	48.526	46.763	3,8%
Bangu Shopping	14.454	14.771	-2,1%	44.141	44.268	-0,3%
Carioca Shopping	10.967	10.143	8,1%	32.964	29.992	9,9%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	10.817	9.937	8,9%	32.317	30.920	4,5%
Shopping Taboão	9.789	9.393	4,2%	29.657	27.450	8,0%
Via Parque Shopping	6.156	6.020	2,3%	17.867	16.778	6,5%
Caxias Shopping	5.737	5.761	-0,4%	17.548	18.024	-2,6%
Boulevard Campos	4.887	5.088	-3,9%	15.067	15.667	-3,8%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.808	4.470	7,6%	14.356	12.886	11,4%
Shopping Leblon	4.786	-	n/a	14.473	-	n/a
Parque Shopping Maceió	4.707	4.380	7,5%	13.974	13.512	3,4%
Parque Shopping Belém	4.350	3.262	33,4%	11.996	9.822	22,1%
Shopping Grande Rio	3.276	3.695	-11,3%	10.346	11.125	-7,0%
Shopping Parangaba	2.896	2.822	2,6%	8.432	8.120	3,8%
Santana Parque Shopping	2.711	2.683	1,0%	8.286	7.963	4,1%
Boulevard Shopping Brasília	2.617	2.504	4,5%	7.996	7.648	4,5%
Shopping West Plaza	1.767	1.842	-4,0%	5.314	5.339	-0,5%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.493	1.476	1,1%	4.623	4.456	3,8%
Shopping Santa Úrsula	952	1.020	-6,7%	3.044	3.150	-3,4%
Lojas C&A	971	1.027	-5,5%	3.082	2.967	3,9%
Serviços	13.077	11.289	15,8%	38.133	36.084	5,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	3.053	5.176	-41,0%	9.859	17.877	-44,8%
<b>Total</b>	<b>151.624</b>	<b>142.796</b>	<b>6,2%</b>	<b>455.973</b>	<b>433.256</b>	<b>5,2%</b>

## Receita de Locação

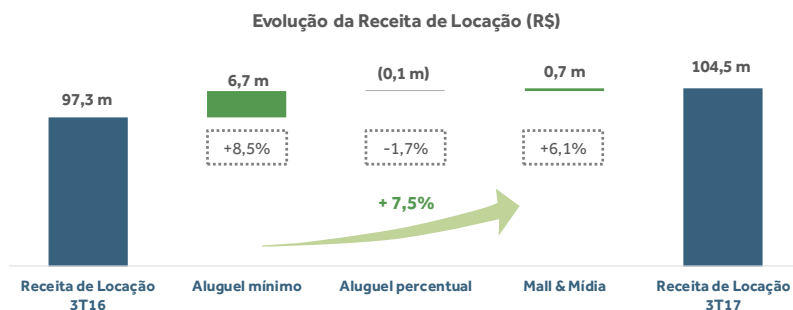
A receita de locação totalizou R\$104,5 milhões no 3T17 e R\$ 314,3 milhões em 9M17, crescimentos de 7,5% e 7,8%, respectivamente. No 3T17, a Companhia apresentou performances positivas na maior parte dos seus shoppings, destacando-se os resultados Boulevard Belo Horizonte, Parque Shopping Maceió e Carioca Shopping, que tiveram crescimentos de 10,8%, 8,4% e 7,6% no trimestre, respectivamente. O Boulevard Bauru também tem mostrado uma performance positiva, atingindo crescimento de 12,5% no 3T17 e mostrando progresso em sua curva de maturação.

Nos 9 meses do ano, os destaques foram o Carioca Shopping e Shopping Taboão, que cresceram 9,3% e 6,5%, respectivamente, e que têm mantido um ritmo acelerado de crescimento nos últimos trimestres. O Shopping da Bahia também tem demonstrado sinais de recuperação em seus dados financeiros e operacionais nos últimos meses, e fechou o trimestre com crescimento de 3,7% na receita de locação. Além disso, a abertura de uma estação de metrô diretamente conectada ao shopping, e os planos de expansão do cinema e inclusão de restaurantes são alguns exemplos de eventos e iniciativas recentes para manter a atratividade do Shopping da Bahia.

Os desafios da Companhia estão principalmente relacionados à sua alta exposição à região metropolitana do Rio de Janeiro, que permanece sofrendo pressão de elevadas taxas de desemprego e atraso nos salários de servidores públicos. Os ativos mais impactados por essa situação são o Shopping Grande Rio e o Caxias Shopping. A desaceleração no setor de óleo e gás também contribuiu para a redução acumulada de -4,8% na receita de locação do Boulevard Campos.

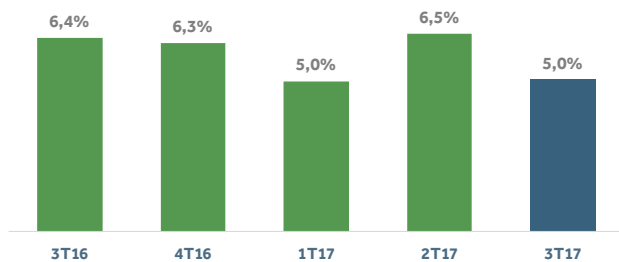
No 3T17, o aluguel mínimo, que representou 82,1% da receita de locação, teve crescimento de 8,5%, com destaque para o aumento dessa parcela do aluguel no Boulevard Belo Horizonte, Boulevard Bauru e Parque Shopping Maceió.

A receita de mall & mídia, responsável por 11,2% da receita de locação da Companhia no 3T17, teve um crescimento de 6,1% sobre o 3T16. Nos últimos 5 anos, a receita de mall & mídia teve uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 14,6%.



Receita de Locação	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<b>Informações Financeiras Gerenciais</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping da Bahia	18.369	17.721	3,7%	55.264	54.103	2,1%
Boulevard Shopping Belém	13.156	12.666	3,9%	39.385	38.251	3,0%
Bangu Shopping	11.117	11.313	-1,7%	34.097	33.706	1,2%
Carioca Shopping	8.544	7.941	7,6%	25.589	23.421	9,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.540	6.804	10,8%	22.400	21.113	6,1%
Shopping Taboão	7.031	6.862	2,5%	21.262	19.966	6,5%
Caxias Shopping	4.153	4.236	-1,9%	12.661	13.160	-3,8%
Via Parque Shopping	3.878	3.876	0,0%	11.522	10.971	5,0%
Shopping Leblon	3.771	-	n/a	11.421	-	n/a
Boulevard Campos	3.578	3.857	-7,2%	11.161	11.720	-4,8%
Parque Shopping Belém	3.546	2.513	41,1%	9.335	7.543	23,8%
Parque Shopping Maceió	3.453	3.184	8,4%	10.181	9.756	4,4%
Boulevard Shopping Nações Bauru	3.289	2.923	12,5%	9.855	8.390	17,5%
Shopping Grande Rio	2.478	2.777	-10,8%	7.815	8.167	-4,3%
Shopping Parangaba	2.339	2.323	0,7%	6.782	6.663	1,8%
Boulevard Shopping Brasília	2.029	1.949	4,1%	6.208	5.879	5,6%
Santana Parque Shopping	1.872	1.789	4,7%	5.742	5.455	5,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.456	1.422	2,4%	4.515	4.294	5,2%
Shopping West Plaza	1.273	1.347	-5,5%	3.861	3.920	-1,5%
Shopping Santa Úrsula	666	730	-8,7%	2.155	2.214	-2,7%
Lojas C&A	971	1.027	-5,5%	3.082	2.967	3,9%
<b>Total</b>	<b>104.507</b>	<b>97.261</b>	<b>7,5%</b>	<b>314.294</b>	<b>291.657</b>	<b>7,8%</b>

### Crescimento dos aluguéis mesmas lojas (SSR/m<sup>2</sup>)



Os aluguéis mesmas lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) foram positivos no 3T17, apresentando aumentos de 5.0% e 4.5%, respectivamente. Dentre as categorias de lojas, as âncoras foram o destaque, com crescimentos de 5,8% e 5,9% em SSR e SAR, respectivamente.

Excluindo o efeito do aluguel linear, o aluguel/m<sup>2</sup> atingiu R\$ 81,8 no 3T17, um aumento de 2,6% sobre o 3T16.

## Outras Receitas

A receita de estacionamento cresceu 9,2% sobre o 3T16, com crescimento de 10,5% no *ticket* médio, representando 18,6% da receita bruta total no 3T17. Nos últimos 5 anos, a receita de estacionamento teve uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 14,5%. O fluxo de veículos aumentou em 10 dos shoppings do portfólio, apesar do incremento de preço e da competição com serviços de compartilhamento de caronas (como Uber) e com outros meios de transporte, como o metrô e BRT (Bus Rapid Transit).

A receita de serviços apresentou crescimento de 15,8% no 3T17 e de 5,7% nos primeiros nove meses do ano. Esse crescimento é explicado, em parte, pelo ajuste no cálculo da taxa de administração sobre os encargos específicos em alguns shoppings, que vem ocorrendo desde o 2T17.

Ao final do terceiro trimestre, a Aliansce passou a administrar três novos shoppings de terceiros, adicionando uma ABL total de 89,6 mil m<sup>2</sup> ao seu portfólio de shoppings administrados. A Companhia oferece, atualmente, serviços de planejamento, administração e comercialização a 12 shoppings de terceiros, com 296,7 mil m<sup>2</sup> de ABL total (+43% sobre 2T17). A inclusão dos novos shoppings está em linha com a estratégia da Aliansce de buscar ativos dominantes, que contribuirão para a alavancagem da capacidade comercial da Companhia.

## Custo de Aluguéis e Serviços

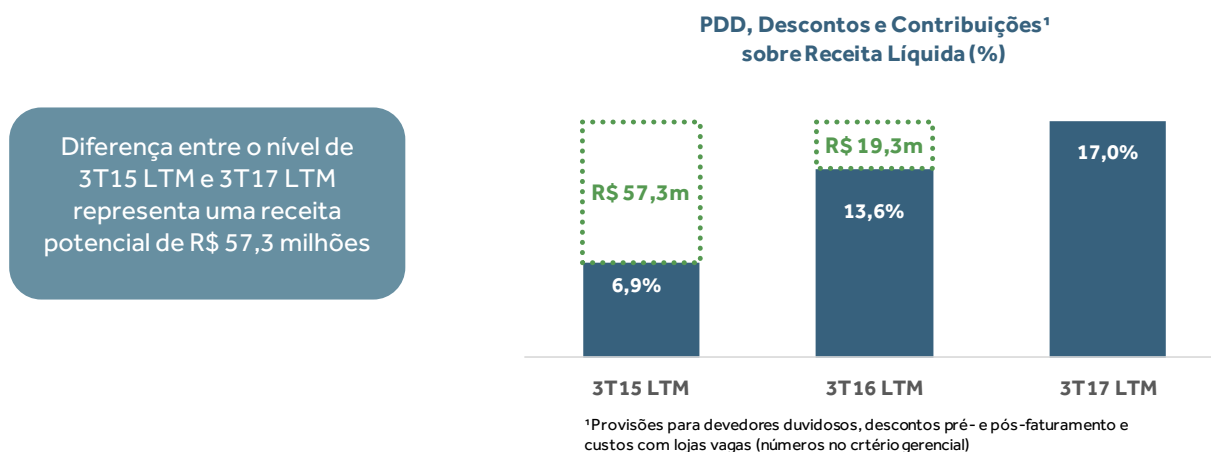
O custo de alugueis e serviços atingiu R\$ 46,1 milhões, um crescimento de 5,3% sobre o 3T16. Aquisições de participações adicionais, despesas administrativas de shoppings e custos com lojas vagas foram os principais responsáveis por esse aumento. Excluindo o impacto das aquisições de participação, os custos permaneceram estáveis em relação ao 3T16. A substituição de lojistas menos eficientes pode acarretar em custos iniciais (*tenant turnover costs*), que são refletidos na linha de custos operacionais de shoppings, uma vez que os novos lojistas podem ter períodos de carência de aluguel ou outros incentivos comerciais.

Em contrapartida, o custo com provisão para devedores duvidosos (PDD) caiu para 5,3% da receita líquida no 3T17, vs. 7,6% no 3T16, uma redução de R\$ 2,5 milhões. Adicionalmente, a queda da inadimplência bruta e o aumento do ritmo de recuperação de aluguéis atrasados levaram a uma taxa de inadimplência líquida de 2,8% sobre o aluguel faturado (excluindo cancelamentos) no 3T17, vs. 4,7% no 3T16. Levando em consideração o critério de PDD de 180 dias, o atual cenário de redução de inadimplência deve levar a um nível mais baixo de provisões futuras, considerando que o ritmo de recuperação se mantenha estável.

Custos por Natureza	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	18.022	16.504	9,2%	54.032	50.818	6,3%
Custos operacionais dos shoppings	15.117	11.853	27,5%	41.982	34.144	23,0%
Custo de estacionamento	4.385	4.509	-2,7%	12.991	12.876	0,9%
Gastos pré-operacionais	(0)	0	n/a	(0)	0	n/a
Custo de comercialização e planejamento	1.408	1.262	11,5%	4.369	4.365	0,1%
Provisão para devedores duvidosos	7.184	9.653	-25,6%	24.494	27.471	-10,8%
<b>Total</b>	<b>46.116</b>	<b>43.781</b>	<b>5,3%</b>	<b>137.868</b>	<b>129.674</b>	<b>6,3%</b>

O custo de estacionamento foi reduzido em 2,7%, resultado de ganhos de produtividade, como, por exemplo, os proporcionados pela instalação de sistemas automatizados de entrada/saída e caixas automáticos. No 3T17, o custo com estacionamento diminuiu em 9 dos shoppings que cobravam por esse serviço.

A deterioração das condições econômicas foi refletida no resultado da Aliansce pelo aumento de descontos concedidos a lojistas e pelos maiores custos operacionais com lojas vagas e com PDD. A soma desses custos acumulados nos últimos 12 meses (3T17 LTM) atingiu 17,0% da receita líquida. Tanto o valor nominal dessa soma quanto sua razão sobre a receita líquida vem aumentando nos últimos anos. Caso voltássemos ao percentual de PDD, descontos e custos operacionais com lojas vagas sobre a receita líquida realizado no 3T16 LTM, de 13,6%, teríamos um ganho potencial de R\$19,3 milhões no resultado. Voltando para o patamar realizado no 3T15 LTM, de 6,9%, o ganho seria ainda maior, no valor potencial aproximado de R\$57,3 milhões.



## NOI

O NOI apresentou um crescimento de 6,0% no 3T17, atingindo R\$ 111,9 milhões. Excluindo a linearização, o NOI do 3T17 atingiu R\$ 108,8 milhões, aumento de 8,5%. Esse resultado de NOI deve-se ao melhor desempenho das receitas de locação e estacionamento no trimestre, que foi potencializado pelas aquisições de participação dos últimos 12 meses, e à queda de custos com provisões para devedores duvidosos.



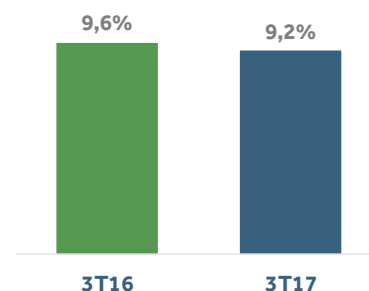
NOI	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Aluguéis	107.656	102.501	5,0%	324.493	309.773	4,8%
Cessão de direito de uso	2.751	3.239	-15,1%	9.521	10.705	-11,1%
Resultado de estacionamento	23.756	21.258	11,7%	70.835	63.818	11,0%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>134.162</b>	<b>126.998</b>	<b>5,6%</b>	<b>404.849</b>	<b>384.296</b>	<b>5,3%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(15.117)	(11.853)	27,5%	(41.982)	(34.144)	23,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(7.184)	(9.653)	-25,6%	(24.494)	(27.471)	-10,8%
<b>(=) NOI</b>	<b>111.861</b>	<b>105.492</b>	<b>6,0%</b>	<b>338.373</b>	<b>322.680</b>	<b>4,9%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>83,4%</b>	<b>83,1%</b>	<b>0,3 p.p.</b>	<b>83,6%</b>	<b>84,0%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(3.053)	(5.176)	-41,0%	(9.859)	(17.877)	-44,8%
<b>(=) NOI ex-aluguel linear</b>	<b>108.808</b>	<b>100.317</b>	<b>8,5%</b>	<b>328.513</b>	<b>304.803</b>	<b>7,8%</b>
<b>Margem NOI ex-aluguel linear</b>	<b>83,0%</b>	<b>82,3%</b>	<b>0,6 p.p.</b>	<b>83,2%</b>	<b>83,2%</b>	<b>0,0 p.p.</b>

## (Despesas) / Receitas Operacionais

As (despesas)/receitas operacionais ajustadas apresentaram redução de 6,3% em relação ao 3T16. As despesas gerais e administrativas (G&A) tiveram ligeiro aumento de 2,4% e representaram 9,2% da receita líquida do trimestre, uma redução de 0,4 p.p. se comparado ao 3T16. Em 9M17, houve uma redução de despesas de G&A de 2,0%.

Outras (despesas)/receitas operacionais no 3T17 incluem, entre outras, receitas referentes à recuperação de IPTU do Carioca Shopping após o acordo com a Prefeitura do Rio de Janeiro. No 3T16, o principal impacto não-recorrente veio do ajuste retroativo referente ao aluguel do terreno e instalações do Boulevard Shopping Brasília.

Despesas de G&A vs. Receita Líquida



(Despesas) / Receitas Operacionais	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(12.534)	(12.237)	2,4%	(41.414)	(42.252)	-2,0%
Plano de opção de ações	(64)	(567)	-88,8%	(221)	(1.603)	-86,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.353)	(1.293)	4,6%	(3.841)	(3.694)	4,0%
Outras (despesas) / receitas operacionais	3.191	(10.820)	n/a	2.750	(13.426)	n/a
<b>Total</b>	<b>(10.760)</b>	<b>(24.918)</b>	<b>-56,8%</b>	<b>(42.726)</b>	<b>(60.975)</b>	<b>-29,9%</b>
Resultado na aquisição/alienação de ativos	-	-	n/a	83	(6.490)	n/a
Outros Itens não recorrentes	(3.359)	9.852	n/a	(4.555)	17.263	n/a
<b>Total Ajustado</b>	<b>(14.119)</b>	<b>(15.066)</b>	<b>-6,3%</b>	<b>(47.198)</b>	<b>(50.202)</b>	<b>-6,0%</b>

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia do 3T17 foi de R\$ 95,4 milhões, com aumento de 9,4% em relação ao 3T16. O crescimento desse indicador está relacionado ao aumento da receita de serviços no período, aliado à redução de despesas operacionais, gerando um acréscimo de R\$ 8,2 milhões de EBITDA ajustado, com crescimento de margem de 1,7 p.p., atingindo 70,1%. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA ajustado teve um aumento de 12,5% no trimestre, atingindo R\$ 92,4 milhões.

EBITDA Ajustado	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita líquida</b>	<b>136.217</b>	<b>127.699</b>	<b>6,7%</b>	<b>410.692</b>	<b>390.342</b>	<b>5,2%</b>
(-) Custos	(46.116)	(43.781)	5,3%	(137.868)	(129.674)	6,3%
(-) Despesas	(10.760)	(24.918)	-56,8%	(42.726)	(60.975)	-29,9%
(+) Depreciação e amortização	19.375	17.828	8,7%	57.872	54.511	6,2%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>98.716</b>	<b>76.828</b>	<b>28,5%</b>	<b>287.971</b>	<b>254.205</b>	<b>13,3%</b>
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	(3.359)	9.852	n/a	(4.472)	10.773	n/a
(-) Resultado na aquisição/alienação de ativos	-	-	n/a	83	(6.490)	n/a
(+)/(-) Outros	(3.359)	9.852	n/a	(4.555)	17.263	n/a
(+) Plano de opção de ações	64	567	-88,8%	221	1.603	-86,2%
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>95.421</b>	<b>87.247</b>	<b>9,4%</b>	<b>283.719</b>	<b>266.581</b>	<b>6,4%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>70,1%</b>	<b>68,3%</b>	<b>1,7 p.p.</b>	<b>69,1%</b>	<b>68,3%</b>	<b>0,8 p.p.</b>
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(3.053)	(5.176)	-41,0%	(9.859)	(17.877)	-44,8%
<b>(=) EBITDA ajustado ex-aluguel linear</b>	<b>92.368</b>	<b>82.072</b>	<b>12,5%</b>	<b>273.860</b>	<b>248.704</b>	<b>10,1%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado ex-aluguel linear</b>	<b>66,3%</b>	<b>61,8%</b>	<b>4,6 p.p.</b>	<b>65,1%</b>	<b>60,9%</b>	<b>4,2 p.p.</b>

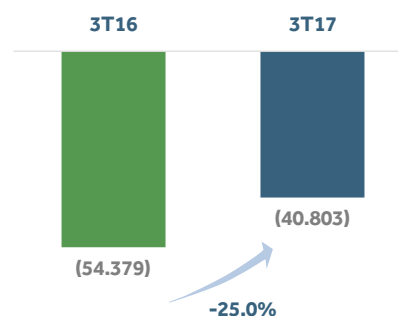
## Resultado Financeiro

O resultado financeiro, passou a representar -29,9% da receita líquida ao final do 3T17, comparado a -42,6% no 3T16. Em termos nominais, o resultado financeiro teve redução de 25,0% no trimestre e de 27,7% nos primeiros nove meses do ano.

Desde o 2T16, a Aliansce teve sucesso na captação de aproximadamente R\$830 milhões em dívidas indexadas ao CDI, expandindo sua exposição a taxas variáveis, em detrimento da TR. Ao final de Outubro de 2017, a exposição da Companhia ao CDI atingiu 37,2% de seu endividamento total, cumprindo, assim, sua meta de finalizar o ano com exposição ao CDI entre 30% e 40% da dívida.

No 3T17, a Aliansce realizou o pagamento de R\$209 milhões pela aquisição da Boulevard Corporate Tower (CTBH), que representou aproximadamente 70% do valor total do pagamento devido. O restante do pagamento será finalizado ao longo do 4T17. Após a conclusão do desembolso total de R\$290 milhões pela CTBH, a liquidez da Companhia e sua posição bruta de caixa continuarão confortáveis para fazer frente a possíveis períodos de incerteza econômica, pagamentos de dívidas e investimentos.

### Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Resultado Financeiro	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receitas Financeiras	15.459	4.266	262,3%	50.148	12.953	287,2%
Despesas Financeiras	(57.444)	(58.814)	-2,3%	(175.596)	(180.079)	-2,5%
SWAP (Valor Justo)	1.182	169	599,1%	5.595	640	774,7%
Capitalização de Juros	-	-	n/a	-	669	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(40.803)</b>	<b>(54.379)</b>	<b>-25,0%</b>	<b>(119.853)</b>	<b>(165.818)</b>	<b>-27,7%</b>

## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO Ajustado da Companhia, que desconsidera o impacto de itens não recorrentes e não-caixa, foi de R\$42,9 milhões no 3T17, com aumento de 107,7% sobre o 3T16, e de R\$ 120,6 milhões no 9M17, incremento de 104,4% sobre o 9M16. A margem AFFO atingiu 32,7% no trimestre, aumento de 15,9 p.p. em relação ao 3T16. O AFFO por ação (AFFOPS) foi de 0,21 no 3T17 e de 0,59 em 9M17, crescimentos de 66,7% e 64,1%, respectivamente.

Funds from Operations - FFO	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras @share</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
<b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>	<b>23.940</b>	<b>(5.118)</b>	<b>n/a</b>	<b>67.715</b>	<b>2.119</b>	<b>n/a</b>
(+) Depreciação e amortização	18.755	17.177	9,2%	56.180	52.663	6,7%
<b>(=) FFO</b>	<b>42.694</b>	<b>12.059</b>	<b>254,0%</b>	<b>123.895</b>	<b>54.782</b>	<b>126,2%</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>32,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>22,7 p.p.</b>	<b>31,3%</b>	<b>14,6%</b>	<b>16,7 p.p.</b>
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(3.343)	9.852	n/a	(4.409)	10.739	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.884)	(4.743)	-39,2%	(9.254)	(16.595)	-44,2%
(+) Plano de Opção de Ações	64	567	-88,8%	221	1.603	-86,2%
(+)(-) Impostos não caixa	7.581	3.105	144,2%	15.725	9.765	61,0%
(-) Juros Capitalizados	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+) Efeito SWAP	(1.182)	(169)	599,1%	(5.595)	(640)	774,7%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>42.931</b>	<b>20.671</b>	<b>107,7%</b>	<b>120.583</b>	<b>58.986</b>	<b>104,4%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>32,7%</b>	<b>16,9%</b>	<b>15,9 p.p.</b>	<b>30,5%</b>	<b>15,7%</b>	<b>14,8 p.p.</b>
<b>AFFO por ação</b>	<b>0,21</b>	<b>0,13</b>	<b>66,7%</b>	<b>0,59</b>	<b>0,36</b>	<b>64,1%</b>

## Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

No 3T17, excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, o lucro líquido ajustado foi de R\$24,2 milhões, comparado a um lucro líquido ajustado de R\$ 3,5 milhões no 3T16. O lucro líquido ajustado de R\$ 64,4 milhões nos nove primeiros meses do ano é mais de 10 vezes o lucro líquido ajustado apresentado em 9M16, e está relacionado à melhora nas despesas operacionais que, em conjunto com a nova estrutura de capital da Companhia, impulsiona a geração de lucro em 2017.

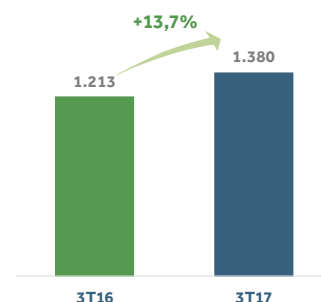
Lucro Líquido Ajustado	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais @share</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Lucro Líquido - dos Controladores</b>	<b>23.940</b>	<b>(5.118)</b>	<b>n/a</b>	<b>67.715</b>	<b>2.119</b>	<b>3095,3%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(3.343)	9.852	n/a	(4.409)	10.739	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.884)	(4.743)	-39,2%	(9.254)	(16.595)	-44,2%
(+) Plano de Opção de Ações	64	567	-88,8%	221	1.603	-86,2%
(+)/(-) Impostos não caixa	7.581	3.105	144,2%	15.725	9.765	61,0%
(-) Juros Capitalizados	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+) Efeito SWAP	(1.182)	(169)	599,1%	(5.595)	(640)	774,7%
<b>(=) Lucro Líquido ajustado</b>	<b>24.177</b>	<b>3.494</b>	<b>592,0%</b>	<b>64.403</b>	<b>6.323</b>	<b>918,5%</b>

## Destaques Operacionais

### Desempenho de Vendas

No 3T17, as vendas totais dos shoppings da Aliansce atingiram R\$1,4 bilhões na participação da Companhia, com crescimento de 13,7% em comparação ao 3T16. A melhora nos índices de varejo, combinados com o esforço contínuo da Companhia na substituição de lojistas e investimentos em renovação, traçaram o caminho para a resiliência da performance de vendas desde o início de 2017. O 3T17 foi o segundo trimestre consecutivo no qual a Aliansce reportou crescimento de vendas do portfólio superior a 13%, que deve contribuir positivamente para a receita de locação da Companhia, seja via aluguel percentual ou via redução de descontos e de provisões para devedores duvidosos.

Evolução de Vendas<sup>1</sup> (R\$ milhões)



<sup>1</sup>Vendas totais na participação da Aliansce

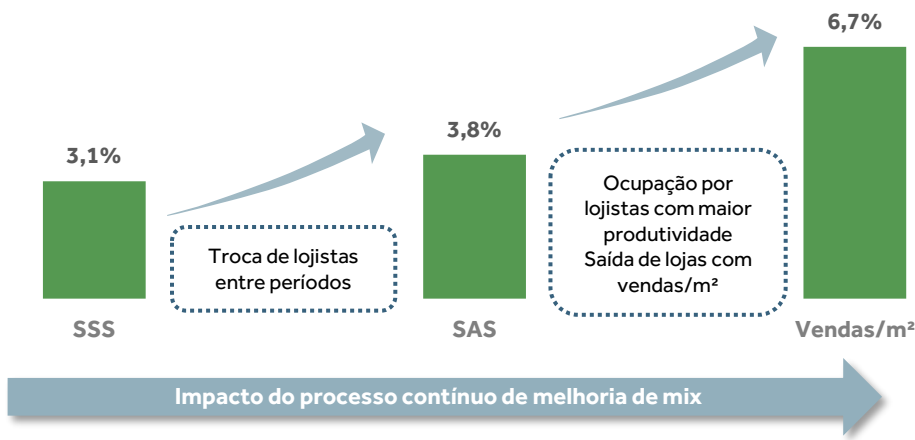
Vendas totais (@stake)	3T17/3T16 Δ%
Alimentação	10,1%
Artigos Diversos	6,5%
Vestuário	17,4%
Lazer e Serviços	16,9%
Artigos do Lar e Escritório	17,7%
<b>Total</b>	<b>13,7%</b>

Os segmentos de vestuário e artigos do lar & escritório apresentaram os destaques de crescimentos de vendas totais no trimestre, com acréscimos de 17,7% e 17,4%, respectivamente. O crescimento de vendas do grupo lazer & serviços também foi significativo no trimestre, em 16,9%. Na base mesmos shoppings, o segmento de artigos do lar & escritório foi o destaque, apresentando desempenho de 16,0%, seguido dos segmentos de lazer & serviços e vestuário, com 14,4% e 14,1%, respectivamente.

No 3T17, 18 dos shoppings do portfólio tiveram crescimento positivo de vendas por m<sup>2</sup>, dentre os quais os destaques de performance foram o Shopping Parangaba, Parque Shopping Maceió e Boulevard Shopping Bauru. As vendas por m<sup>2</sup> do portfólio atingiram R\$ 1.155 no trimestre, um crescimento de 6,7% sobre o 3T16. Na base mesmos shoppings, as vendas por m<sup>2</sup> do portfólio tiveram um incremento de 4,8%.

As lojas satélites, que representam aproximadamente 70,0% da receita de locação da Companhia, reportaram um crescimento de 7,5% nas vendas por m<sup>2</sup> no 3T17, atingindo R\$ 1.819. Na base mesmos shoppings, as vendas por m<sup>2</sup> de lojas satélites aumentaram 5,4% no trimestre.

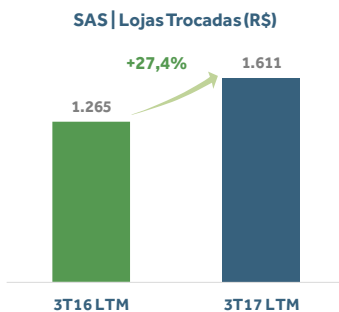
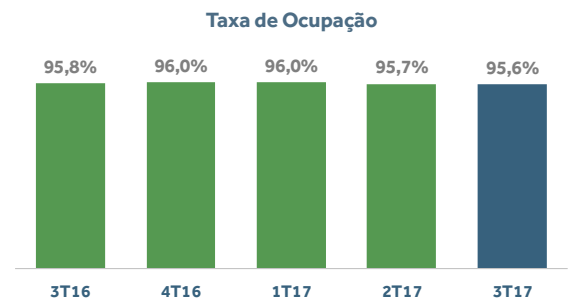
O SSS da Companhia teve crescimento de 3,1% no 3T17, e o SAS apresentou crescimento de 3,8% no trimestre, diferenças de 5,4 p.p. e 5,6 p.p., respectivamente, sobre as mesmas variações apresentadas no 3T16.



Variação no trimestre	
	3T17 vs. 3T16
SSS	5,4 p.p.
SAS	5,6 p.p.
Vendas/m <sup>2</sup>	4,7 p.p.

## Taxa de Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação foi de 95,6% no terceiro trimestre do ano, com redução de 0,1 p.p. em relação ao 2T17. Essa redução é consequência do aumento do ritmo da atividade comercial da Companhia, que aumenta o nível médio de produtividade dos lojistas de cada shopping.



Desde o 3T16, 195 lojas do portfólio foram trocadas, excluindo a ocupação de áreas vagas, representando uma ABL total de 9,2 mil m<sup>2</sup>. As vendas por m<sup>2</sup> dessas áreas tiveram crescimento de 27,4% em relação ao ano passado. Dentre os destaques de aberturas de lojas no trimestre estão: a Ri Happy, no Shopping da Bahia, a iPlace, no Shopping Leblon, a Reserva Mini, no Via Parque, e a Havaianas, no Boulevard Belém. As aberturas de lojas do terceiro trimestre demonstram a capacidade da Aliansce de prover o mix adequado de lojistas para cada shopping de seu portfólio, respeitando características locais.

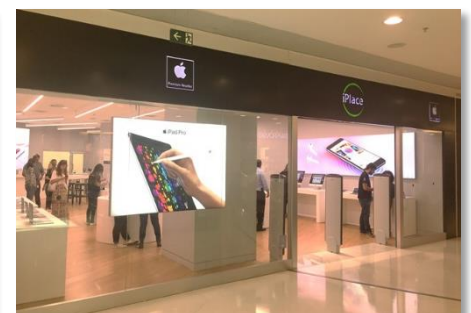
Nos últimos 12 meses, foram comercializadas 435 lojas em shoppings próprios da Aliansce, crescimento de 24,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A área total comercializada no ano alcançou 36,0 mil m<sup>2</sup>, crescimento de 19,5% em relação a 3T16 LTM. Dentre as lojas comercializadas no trimestre estão o restaurante Outback no Bangu Shopping, a loja âncora Caçula, no Boulevard Campos, e a Loungerie e a Farm, no Boulevard Belo Horizonte.



Shopping da Bahia



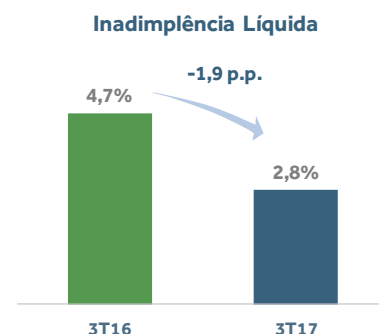
Via Parque Shopping



Shopping Leblon

## Inadimplência Líquida

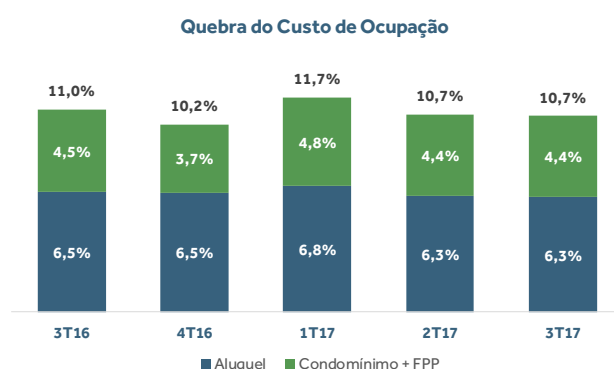
A inadimplência líquida do portfólio atingiu 2,8% do aluguel faturado (excluindo cancelamentos) no 3T17, versus 4,7% no 3T16 e 3,7% no 2T17. Essa queda é resultado da substituição de lojistas menos produtivos por novas operações com melhor situação financeira, que reduzem a inadimplência bruta e, conseqüentemente, o custo de provisão para devedores duvidosos. A Aliansce tem mantido seus esforços de recuperação de títulos em aberto.



## Custo de Ocupação (% de vendas)

No 3T17, o custo de ocupação do portfólio atingiu 10,7%, redução de 0,4 p.p. sobre o 3T16 e em linha com o 2T17. Analisando o custo de ocupação atual de cada shopping e considerando a queda desse indicador no trimestre, atribuída ao aumento de vendas, a Companhia acredita que, na maioria dos casos, há ainda espaço para aumento dos aluguéis.

Continuamos trabalhando para manter as despesas condominiais em níveis adequados. No 3T17, os encargos comuns e os encargos com o fundo de promoção dos shoppings (FPP) foram responsáveis por 4,4% do custo de ocupação, enquanto gastos com aluguéis foram responsáveis por 6,3% do total de 10,7%.



## Vetores de Crescimento

### CAPEX

O investimento bruto da Companhia nos 9 meses de 2017 foi de R\$324,4 milhões, dos quais R\$209 milhões foram direcionados à aquisição da Boulevard Corporate Tower (CTBH). Os investimentos mais relevantes do período, além da CTBH, foram referentes às aquisições de participações de 25% no Parque Shopping Belém e de 4,99% no Boulevard Shopping Belém.

A Companhia mantém sua postura criteriosa na realização de *greenfields*, mas continuamente analisa possíveis aquisições, projetos de expansões e de novos shoppings, permanecendo, assim, preparada para um novo ciclo de desenvolvimento no futuro.

O CAPEX estimado para o ano de 2017 é de R\$ 70 milhões a R\$ 90 milhões. Esse número exclui aquisições e expansões.

CAPEX Realizado (R\$ MM) <sup>1</sup>	9M17
Manutenção / Revitalização	21,4
Expansões	5,7
Aquisições	251,6
Shoppings	42,7
BH Corporate Tower (CTBH)	209,0
Outros	30,0
<b>Total</b>	<b>308,8</b>
Imobilizado & Intangível	15,6
<b>Total</b>	<b>324,4</b>

<sup>1</sup> Valores reais

## Expansões

O novo cinema do Shopping West Plaza foi inaugurado em 25 de outubro de 2017. O cinema, que tem 7 salas e utiliza tecnologia de última geração, acrescentou aproximadamente 800 m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia.

A Companhia também finalizou investimentos em uma pequena expansão no Shopping da Bahia, que havia sido anunciada no 2T17. A inclusão de uma *flagship store* da Ri Happy adicionou 887 m<sup>2</sup> à ABL total do shopping, em parte como reversão de área de estacionamento.



## Potencial Construtivo

O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo excedente de cerca de 506,5 mil m<sup>2</sup> em 14 dos 20 shoppings centers da Companhia. O uso desta área divide-se entre futuras expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso e pode ser alterado conforme o interesse da Companhia. Os valores abaixo refletem a participação da Aliansce.

	Projetos Multiuso (Área Privativa - m <sup>2</sup> )	Potencial Expansão (ABL - m <sup>2</sup> )	Total
<i>(valores na participação da Aliansce)</i>			
Carioca Shopping	11.900	1.522	13.422
Bangu Shopping	7.000	25.000	32.000
Shopping Grande Rio	2.000	19.389	21.389
Shopping Leblon	-	440	440
Shopping Taboão	26.600	27.250	53.850
Shopping da Bahia	48.328	22.034	70.362
Parque Shopping Maceió	91.500	2.426	93.926
Boulevard Shopping Campos	41.000	34.552	75.552
Boulevard Shopping Vila Velha	15.000	12.000	27.000
Boulevard Shopping Nações Bauru	28.000	15.000	43.000
Caxias Shopping	17.800	11.917	29.717
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.000	7.879	14.879
Parque Shopping Belém	-	19.792	19.792
Shopping Parangaba	-	11.135	11.135
<b>Total</b>	<b>296.128</b>	<b>210.335</b>	<b>506.463</b>

## Fluxo de Caixa

Até setembro de 2017, o Fluxo de Caixa Operacional (FCO) da Companhia foi positivo em R\$ 349,1 milhões, apresentando aumento de R\$ 137,9 milhões, ou 65%, quando comparado ao mesmo período de 2016. As atividades de investimento consumiram R\$ 290,3 milhões e as atividades de financiamento R\$ 75,4 milhões, de modo que, nos primeiros nove meses do ano, a Companhia apresentou redução de caixa de R\$ 16,6 milhões.

A tabela abaixo demonstra a conversão do FCO gerado pela Companhia em relação ao EBITDA Ajustado, que, em 9M17, foi de 70,6%. O objetivo da Companhia é manter sua geração de caixa em níveis saudáveis, suportando, assim, os investimentos recorrentes em revitalização e manutenção.

Análise de conversão de caixa operacional	9M17
<i>(Valores em milhares de reais)</i>	
<b>Fluxo de Caixa das Operações (FCO)</b>	<b>349,1</b>
<i>(-) Capex recorrente<sup>1</sup></i>	<i>(25,8)</i>
<i>(-) Itens não-recorrentes<sup>2</sup></i>	<i>(72,9)</i>
<i>(-) Receita financeira</i>	<i>(50,1)</i>
<b>FCO Ajustado</b>	<b>200,2</b>
<b>EBITDA Aj.</b>	<b>283,5</b>
<b>Conversão de caixa operacional</b>	<b>70,6%</b>

<sup>1</sup>Inclui capex de manutenção, renovações e intangíveis recorrentes

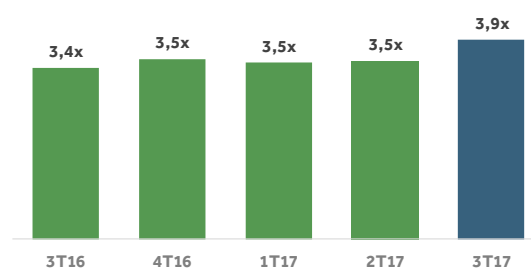
<sup>2</sup>Valores relacionados a IPTU

## Endividamento, Disponibilidades e Estratégia de Capital

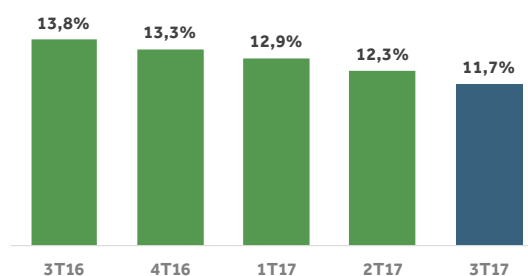
Durante o terceiro trimestre do ano, a Companhia continuou com sua estratégia de gestão de passivo, movimentando-se para aumentar sua exposição a indexadores variáveis de dívida (CDI), em detrimento de dívidas indexadas a TR. Além disso, a Aliansce buscará renegociar taxas de juros e condições de pré-pagamento de dívidas mais onerosas.

	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	88.320	883.639	971.959
CCI/CRI	88.534	275.404	363.938
Obrigações para compra de ativos	17.905	21.464	39.369
Debêntures	33.680	585.408	619.088
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>228.439</b>	<b>1.765.915</b>	<b>1.994.354</b>
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(468.606)</b>	-	<b>(468.606)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(240.167)</b>	<b>1.765.915</b>	<b>1.525.748</b>

Alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA LTM)



Custo da Dívida

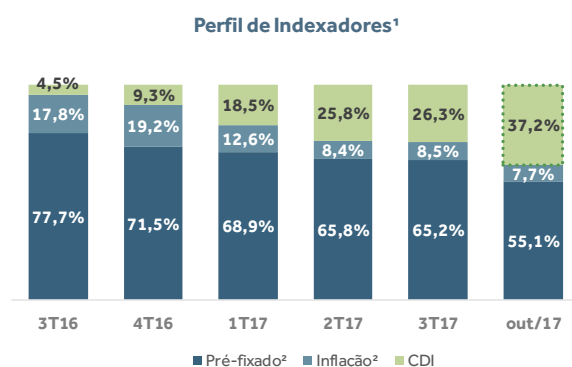
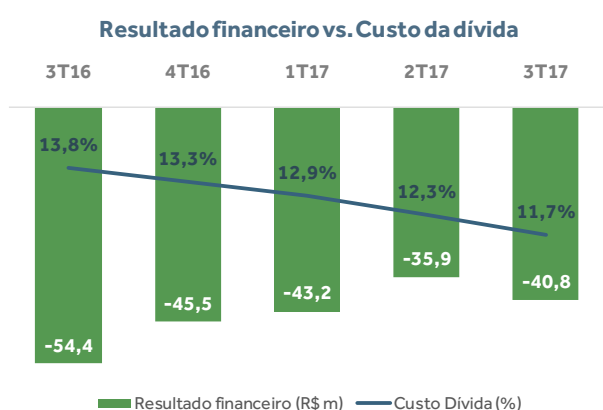


No processo de otimização de sua estrutura de capital, a Aliansce captou, desde o 2T16, cerca de R\$830 milhões de reais em dívidas indexadas a CDI, a um custo médio ponderado de 10,6%<sup>1</sup>. Essas operações possibilitaram o pré-pagamento de algumas dívidas mais onerosas da Companhia e a aquisição da torre comercial Boulevard Corporate Tower (CTBH). Aproximadamente 70% do desembolso dessa aquisição foi realizada durante o 3T17.

<sup>1</sup>Custo médio ponderado da dívida baseado no CDI YE do Relatório Focus de 6 de outubro de 2017

A estratégia de gestão do balanço da Companhia tem levado à redução expressiva do custo da dívida, que atingiu 11,7%, considerando as taxas dos últimos 12 meses, 2,1 p.p. inferior ao custo de 13,8% apresentado no 3T16. A alavancagem aumentou para 3,9x dívida líquida/EBITDA ao final do 3T17, de 3,4x no 3T16, resultado da recompra da CTBH durante o terceiro trimestre de 2017. Encerramos o mês de setembro com uma posição em caixa de R\$ 468,6 milhões e uma dívida líquida de R\$ 1.525,7 milhões.

Em outubro de 2017, a Aliansce emitiu uma debênture que foi lastro para um Certificado de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$300 milhões a um custo de 101% do CDI, com prazo de 5,5 anos. Além disso, também em outubro, a Companhia pré-pagou uma dívida no valor de aproximadamente R\$78,4 milhões, indexada a TR + 12% a.a. Após essas operações, a exposição ao CDI atingiu 37,2% do endividamento total em outubro de 2017, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

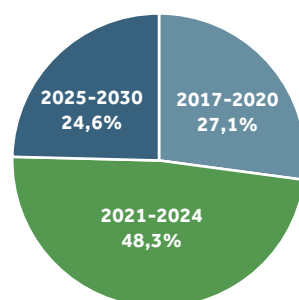
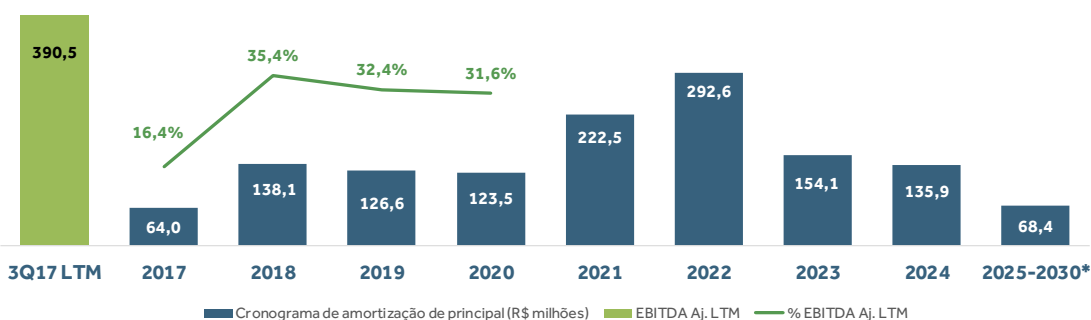


<sup>1</sup> Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.  
<sup>2</sup> Índices pré-fixados incluem TR e TJLP; <sup>3</sup> Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização de dívida da Companhia e demonstram que o fluxo de caixa de suas operações suportará os vencimentos dos próximos anos de forma adequada. No curto prazo, a amortização de principal permanece em patamar confortável, abaixo de 40% do EBITDA Ajustado dos últimos 12 meses.

A tabela com informações sobre custo e prazo de cada dívida e a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 3T17 estão disponíveis no apêndice desse *release*.

### Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)



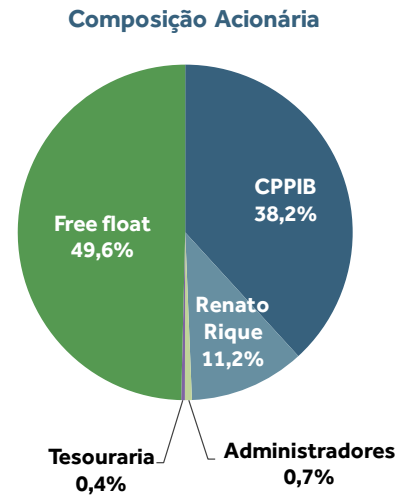
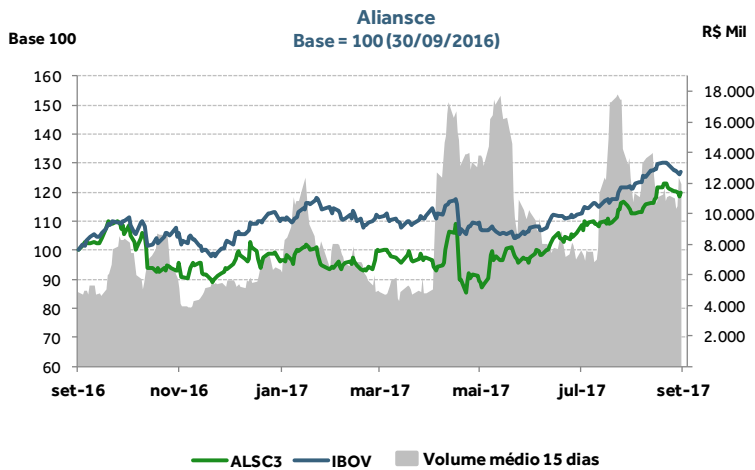
\*Referente ao pagamento médio anual

Indexador	LTM	Taxa de Juros Média	Custo da Dívida	Saldo (R\$ milhões)	%
TR	1,1%	10,7%	11,9%	1.238	61,9%
IPCA	2,5%	7,5%	10,2%	83	4,2%
IGP-DI	-1,0%	8,0%	6,8%	87	4,3%
TJLP	7,6%	5,0%	13,0%	25	1,3%
CDI	11,6%	0,9%	12,6%	526	26,3%
Pré-fixado	0,0%	8,1%	8,1%	40	2,0%
<b>Total<sup>1</sup></b>			<b>11,7%</b>	<b>2.000</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup>Exclui custo de estruturação e obrigações por compra de ativos

## Desempenho da Ação e Composição Acionária

A ação da Aliansce (**B3: ALSC3**), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o mês de setembro de 2017 cotada a R\$18,53, com retorno total de 19,9% nos últimos 12 meses e de 26,14% em 2017. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$10,6 milhões por dia.

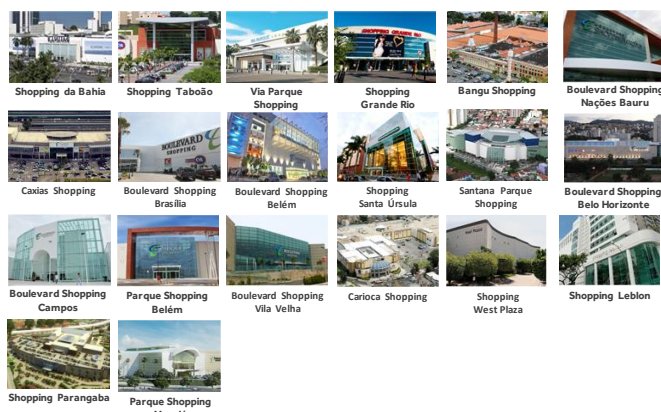


## Nosso Portfólio

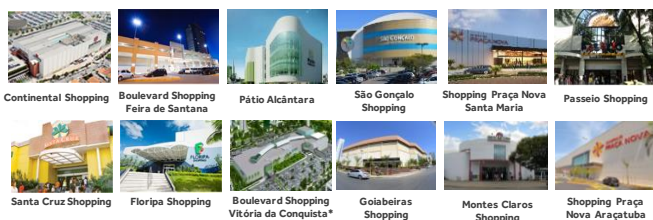
A Aliansce participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. Aproximadamente 19% do portfólio da Companhia possui menos de 5 anos de histórico operacional e portanto ainda se encontra em processo de maturação.

No 3T17, a Companhia possuía participação em 20 shoppings em operação totalizando 454,1 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 720,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total, além de uma torre corporativa de 20,4 mil m<sup>2</sup>. A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers de terceiros que possuíam 296,7 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 3T17. Em 1º de setembro, o Shopping Praça Nova Santa Maria (localizado no Rio Grande do Sul) iniciou suas operações, e o Boulevard Shopping Vitória da Conquista deve ser inaugurado no primeiro trimestre de 2018.

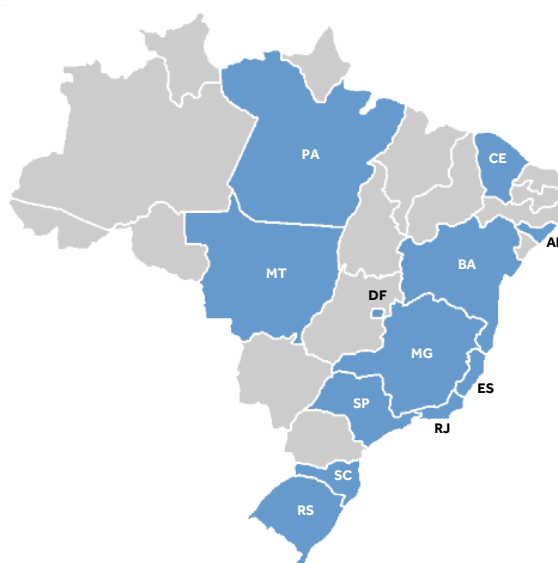
### Shoppings Próprios



### Shoppings de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



\*Em desenvolvimento



■ Indica a presença da Aliansce

O quadro abaixo mostra o portfólio da Companhia no 3T17 e a taxa de ocupação no final do trimestre.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Shopping da Bahia	BA	69,04%	65.760	45.401	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	79,99%	39.406	31.521	90,5%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.642	57.642	99,0%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	31.252	31.252	98,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,4%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,0%	36.430	28.415	98,5%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	38,9%	57.240	22.283	97,5%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,0%	25.624	22.805	96,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,0%	25.033	25.033	93,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,0%	32.115	32.115	96,5%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	25,1%	24.969	6.267	99,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	36.905	18.452	94,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	75,0%	28.677	21.508	96,8%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,0%	38.248	9.562	80,5%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.212	12.885	95,2%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,3%	26.492	8.831	97,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.510	8.755	98,4%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,0%	33.667	8.417	94,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,0%	37.359	18.680	91,4%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,5%	23.027	8.635	91,5%	-
Lojas C&A	n/a	69,1%	9.395	6.488	100,0%	n/a
<b>Total do Portfólio</b>		<b>63,0%</b>	<b>720.634</b>	<b>454.116</b>	<b>95,6%</b>	

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

## 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 a locação em shopping centers, exceto quiosques e as áreas vendidas.

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

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

**Aluguel Complementar:** É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em porcentagem de vendas paga como aluguel, conforme definida em contrato.

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

**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.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

**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 em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

**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 em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

**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 em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

**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.

**Vendas/m<sup>2</sup>:** 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 em cada shopping.

## Apêndices

### Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11. A partir de 1º de janeiro de 2013, a Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto*, que determina que os empreendimentos que uma Companhia controla em conjunto com uma ou mais partes devem ser caracterizado como um *Negócio em Conjunto* e devem ser classificados como *Operação em Conjunto* ou *Empreendimento Controlado em Conjunto* (joint venture). Além disso, na mesma data a Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 18 (R2) - Investimento em controlada e coligada* e passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping e também o Parque Shopping Belém. As informações financeiras gerenciais refletem a participação da Companhia em cada shopping, com exceção do Boulevard Belém e Boulevard Belo Horizonte, que são consolidados 100%, em linha com as demonstrações financeiras consolidadas.

Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalizada em junho de 2014, foi reclassificada contabilmente como uma obrigação, em contrapartida de “Propriedades para Investimentos” nas demonstrações financeiras de 31 dezembro de 2015 e desde então permanece classificada desta forma nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Não obstante a reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais de 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2016 que não refletem esta Reclassificação. Tal Reclassificação está refletida nas informações gerenciais apenas a partir do 3T17, quando a Companhia exerceu a opção de compra indireta da Torre, através de aquisição cotas do CTBH FII.

As informações financeiras gerenciais **não** consideram o impacto da Reclassificação e refletem a participação proporcional detida pela Aliansce nas controladas em conjunto, conforme tabela abaixo:

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência	50,0%
Boulevard Shopping Campos	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	50,0%	50,0%	50,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	89,0%	89,0%	89,0%
Parque Shopping Belém	75,0%	100,0%	75,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência	50,0%
Santana Parque Shopping	33,3%	Equivalência	33,33%
Shopping da Bahia	69,0%	69,04%	69,04%
Shopping Grande Rio	25,0%	Equivalência	25,0%
Shopping Leblon	25,1%	25,1%	25,1%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Santa Úrsula	37,5%	Equivalência	37,5%
Shopping Taboão	78,0%	78,0%	78,0%
Shopping West Plaza	25,0%	25,0%	25,0%
Via Parque Shopping	38,9%	Equivalência	38,96%
Boulevard Corporate Tower	72,6%	100%	72,6% <sup>1</sup>

<sup>1</sup>O resultado é afetado somente em setembro/2017

As demonstrações gerenciais foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais, demonstrações de resultados, e relatórios financeiros das sociedades e empreendimentos juntamente com premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis, e deverão ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas elaboradas para o período.

## Impacto das variações de participação realizadas em 2016 e 2017

A Companhia adquiriu uma participação no Shopping Leblon no 4º trimestre de 2016 e aumentou sua participação no Parque Shopping Belém no 2T17. O quadro abaixo demonstra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2017 para excluir as mudanças de participação ocorridas nos últimos 12 meses.

Principais Indicadores	3T17 Pro Forma	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17 Pro Forma	9M16	9M17/9M16 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b>						
<b>Receita Bruta</b>	<b>145.331</b>	<b>142.796</b>	<b>1,8%</b>	<b>438.733</b>	<b>433.256</b>	<b>1,3%</b>
Receita de Locação	99.555	97.261	2,4%	300.539	291.657	3,0%
Cessão de Direito de Uso	2.565	3.239	-20,8%	8.878	10.705	-17,1%
Estacionamento	27.049	25.767	5,0%	80.839	76.694	5,4%
Taxa de transferência	90	64	39,7%	334	240	39,4%
<b>Receita de Operações de Shoppings</b>	<b>129.258</b>	<b>126.332</b>	<b>2,3%</b>	<b>390.590</b>	<b>379.295</b>	<b>3,0%</b>
Prestação de serviços	13.403	11.289	18,7%	39.125	36.084	8,4%
<b>Receita Bruta ex-aluguel linear</b>	<b>142.661</b>	<b>137.620</b>	<b>3,7%</b>	<b>429.715</b>	<b>415.379</b>	<b>3,5%</b>
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.670	5.176	-48,4%	9.018	17.877	-49,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>130.827</b>	<b>127.699</b>	<b>2,4%</b>	<b>405.301</b>	<b>390.342</b>	<b>3,8%</b>
<b>Custos de aluguéis e serviços</b>	<b>(43.754)</b>	<b>(43.781)</b>	<b>-0,1%</b>	<b>(131.305)</b>	<b>(129.674)</b>	<b>1,3%</b>
Depreciação e Amortização	(16.278)	(16.504)	-1,4%	(49.044)	(50.818)	-3,5%
Custos operacionais dos shoppings	(14.764)	(11.853)	24,6%	(41.122)	(34.144)	20,4%
Custo de estacionamento	(4.245)	(4.509)	-5,8%	(12.495)	(12.876)	-3,0%
Custo de comercialização e planejamento	(1.408)	(1.262)	11,5%	(4.369)	(4.365)	0,1%
Provisão para devedores duvidosos	(7.058)	(9.653)	-26,9%	(24.274)	(27.471)	-11,6%
<b>Despesas administrativas e gerais</b>	<b>(12.593)</b>	<b>(12.237)</b>	<b>2,9%</b>	<b>(41.619)</b>	<b>(42.252)</b>	<b>-1,5%</b>
<b>NOI ex-aluguel linear</b>	<b>103.191</b>	<b>100.317</b>	<b>2,9%</b>	<b>314.669</b>	<b>304.803</b>	<b>3,2%</b>
Margem %	78,2%	76,3%	1,9 p.p.	78,4%	76,7%	1,6 p.p.
<b>EBITDA Ajustado ex-aluguel linear<sup>1</sup></b>	<b>89.372</b>	<b>82.072</b>	<b>8,9%</b>	<b>275.050</b>	<b>248.704</b>	<b>10,6%</b>
Margem %	69,7%	67,0%	2,8 p.p.	69,4%	66,8%	2,6 p.p.
<b>FFO Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>42.113</b>	<b>20.671</b>	<b>103,7%</b>	<b>116.903</b>	<b>58.986</b>	<b>98,2%</b>
Margem %	33,5%	16,9%	16,6 p.p.	30,0%	15,7%	14,2 p.p.
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>25.372</b>	<b>3.494</b>	<b>626,2%</b>	<b>63.581</b>	<b>6.323</b>	<b>905,5%</b>
Margem %	20,2%	5,7%	14,4 p.p.	16,3%	5,9%	10,4 p.p.

<sup>1</sup> Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

## Estrutura de Capital – Tabela de Dívidas e Conciliação Gerencial

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce em cada dívida e não incluem (i) custos de estruturação e (ii) obrigações por compra de ativos. Para maiores informações, consultar a Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento @share	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>						
Debenture II	TJLP	5,00%	13,01%	25.043	1,3%	out-17
Debenture III	IPCA	7,50%	10,23%	83.496	4,3%	jan-24
Debenture IV	CDI	1,70%	13,53%	73.811	3,8%	mar-28
Debenture V	CDI	1,25%	13,02%	67.540	3,5%	set-24
Debenture VI	CDI	0,00%	11,63%	103.595	5,3%	ago-21
Debenture VII	99% CDI	-	11,51%	181.229	9,3%	mai-22
Debenture VIII	CDI	1,00%	12,75%	100.302	5,1%	jun-29
Cibrasec	TR	10,80%	12,01%	34.315	1,8%	set-18
Cibrasec	TR	12,00%	13,22%	101.982	5,2%	jan-21
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7,95%	6,82%	86.758	4,4%	mai-25
Itaú	TR	11,25%	12,46%	118.399	6,1%	jun-27
BNB	-	8,08%	8,08%	39.696	2,0%	dez-23
Bradesco	TR	12,00%	13,22%	54.447	2,8%	nov-21
Bradesco	TR	10,60%	11,81%	109.341	5,6%	abr-24
Bradesco	TR	10,80%	12,01%	120.170	6,2%	mai-26
Bradesco	TR	10,50%	11,71%	191.902	9,8%	ago-27
Bradesco	TR	10,50%	11,71%	144.821	7,4%	set-27
Bradesco	TR	9,60%	10,79%	112.591	5,8%	dez-27
Bradesco	TR	10,20%	11,40%	25.595	1,3%	set-21
Santander	TR	10,20%	11,40%	52.966	2,7%	dez-24
Itaú	TR	10,70%	11,90%	18.293	0,9%	jul-21
Itaú	TR	9,90%	11,10%	26.774	1,4%	abr-24
Itaú	TR	9,88%	11,08%	78.054	4,0%	mai-30
<b>Total<sup>1</sup></b>				<b>1.951.119</b>		

<sup>1</sup>Não inclui custo de estruturação e obrigações por compra de ativos

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 3T17	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T17	Minoritários	Endividamento Total sem Minoritários
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
Bancos	969.756	2.203	971.959	23.157	948.802
CCI/ CRI	363.938	-	363.938	25.315	338.623
Obrigação para compra de ativos	39.369	-	39.369	-	39.369
Debêntures	619.088	-	619.088	-	619.088
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>1.992.151</b>	<b>2.203</b>	<b>1.994.354</b>	<b>48.472</b>	<b>1.945.882</b>
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(442.614)</b>	<b>(25.993)</b>	<b>(468.606)</b>	<b>(1.248)</b>	<b>(467.358)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>1.549.537</b>	<b>(23.789)</b>	<b>1.525.748</b>	<b>47.224</b>	<b>1.478.524</b>

## Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 30 de setembro de 2016 e 2017:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>135.187</b>	<b>127.474</b>	<b>6,1%</b>	<b>407.988</b>	<b>389.294</b>	<b>4,8%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.542)	(14.315)	1,6%	(42.933)	(40.492)	6,0%
<b>Receita líquida</b>	<b>120.646</b>	<b>113.159</b>	<b>6,6%</b>	<b>365.056</b>	<b>348.802</b>	<b>4,7%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(33.733)</b>	<b>(29.956)</b>	<b>12,6%</b>	<b>(98.878)</b>	<b>(90.888)</b>	<b>8,8%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>86.913</b>	<b>83.204</b>	<b>4,5%</b>	<b>266.178</b>	<b>257.915</b>	<b>3,2%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(7.181)</b>	<b>(23.045)</b>	<b>-68,8%</b>	<b>(34.084)</b>	<b>(50.100)</b>	<b>-32,0%</b>
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(18.626)	(21.348)	-12,8%	(61.602)	(68.136)	-9,6%
Resultado da equivalência patrimonial	8.448	2.294	268,3%	25.145	22.304	12,7%
Despesa com depreciação e amortização	(1.348)	(1.292)	4,3%	(3.830)	(3.691)	3,8%
Outras receitas (despesas), líquidas	4.344	(2.699)	n/a	6.203	(578)	n/a
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(47.128)</b>	<b>(65.634)</b>	<b>-28,2%</b>	<b>(140.590)</b>	<b>(199.412)</b>	<b>-29,5%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e contribuições sociais</b>	<b>32.605</b>	<b>(5.476)</b>	<b>n/a</b>	<b>91.503</b>	<b>8.402</b>	<b>989,0%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.416)	(3.905)	-12,5%	(15.682)	(12.543)	25,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.809)	(417)	1774,2%	(12.785)	(3.242)	294,4%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>21.380</b>	<b>(9.798)</b>	<b>n/a</b>	<b>63.036</b>	<b>(7.383)</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) abribuível aos:</b>						
Acionistas controladores	19.115	(10.882)	n/a	56.170	(12.275)	n/a
Acionistas não controladores	2.265	1.084	108,9%	6.866	4.892	40,3%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>21.380</b>	<b>(9.798)</b>	<b>n/a</b>	<b>63.036</b>	<b>(7.383)</b>	<b>n/a</b>
Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T17	3T16	3T17/3T16 Δ%	9M17	9M16	9M17/9M16 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>151.624</b>	<b>142.796</b>	<b>6,2%</b>	<b>455.973</b>	<b>433.256</b>	<b>5,2%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.406)	(15.097)	2,1%	(45.280)	(42.914)	5,5%
<b>Receita líquida</b>	<b>136.217</b>	<b>127.699</b>	<b>6,7%</b>	<b>410.692</b>	<b>390.342</b>	<b>5,2%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(46.116)</b>	<b>(43.781)</b>	<b>5,3%</b>	<b>(137.868)</b>	<b>(129.674)</b>	<b>6,3%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>90.101</b>	<b>83.918</b>	<b>7,4%</b>	<b>272.824</b>	<b>260.668</b>	<b>4,7%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(10.760)</b>	<b>(24.918)</b>	<b>-56,8%</b>	<b>(42.726)</b>	<b>(60.975)</b>	<b>-29,9%</b>
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(12.534)	(12.237)	2,4%	(41.414)	(42.252)	-2,0%
Plano de opção de ações	(64)	(567)	-88,8%	(221)	(1.603)	-86,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.353)	(1.293)	4,6%	(3.841)	(3.694)	4,0%
Outras receitas (despesas), líquidas	3.191	(10.820)	n/a	2.750	(13.426)	n/a
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(40.803)</b>	<b>(54.379)</b>	<b>-25,0%</b>	<b>(119.853)</b>	<b>(165.818)</b>	<b>-27,7%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e contribuições sociais</b>	<b>38.538</b>	<b>4.622</b>	<b>733,8%</b>	<b>110.245</b>	<b>33.875</b>	<b>225,4%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.378)	(4.750)	-7,8%	(18.543)	(15.560)	19,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.903)	(3.419)	131,2%	(16.822)	(10.726)	56,8%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>26.257</b>	<b>(3.547)</b>	<b>n/a</b>	<b>74.880</b>	<b>7.589</b>	<b>886,7%</b>
<b>Lucro abribuível aos:</b>						
Acionistas controladores	23.940	(5.118)	n/a	67.715	2.119	n/a
Acionistas não controladores	2.317	1.571	47,5%	7.165	5.470	31,0%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>26.257</b>	<b>(3.547)</b>	<b>n/a</b>	<b>74.880</b>	<b>7.589</b>	<b>886,7%</b>

## Balço Patrimonial

Balço Patrimonial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Ajustes		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/17	31/12/16	30/09/17	31/12/16	30/09/17	31/12/16	30/09/17	31/12/16
<b>ATIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	5.804	21.226	-	-	482	1.692	6.285	22.917
Aplicações financeiras de curto prazo	436.810	481.981	-	-	25.511	15.322	462.321	497.304
Valores a receber IPTU	-	72.888	-	-	-	-	-	72.888
Contas a receber	90.168	93.937	-	-	8.801	11.443	98.969	105.380
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	8.663	2.761	-	-	(8.663)	(2.761)	0	0
Imposto a recuperar	63.785	59.142	-	-	432	397	64.216	59.539
Outros créditos	22.968	14.285	-	-	1.552	2.083	24.520	16.369
<b>Total</b>	<b>628.198</b>	<b>746.220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.115</b>	<b>28.176</b>	<b>656.311</b>	<b>774.396</b>
Ativo Não Circulante mantido para venda	-	175.345	-	(175.345)	-	-	-	-
<b>Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>628.198</b>	<b>921.565</b>	<b>-</b>	<b>(175.345)</b>	<b>28.115</b>	<b>28.176</b>	<b>656.311</b>	<b>774.396</b>
<b>Não Circulante</b>								
Contas a receber	-	-	-	-	9	-	9	-
Depósitos judiciais	559	2.630	-	-	(23)	(38)	536	2.592
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	26.828	27.900	-	-	0	0	26.828	27.900
Valores a receber	10.628	13.755	-	-	264	(1.547)	10.892	12.209
Instrumentos financeiros derivativos	3.661	-	-	-	-	-	3.661	-
Outros créditos	1.750	2.067	-	-	3.751	2.791	5.501	4.859
Investimentos	419.278	418.717	-	-	(419.278)	(418.544)	-	172
Propriedades para investimento	3.409.701	3.221.183	-	-	243.332	245.366	3.653.033	3.466.548
Imobilizado	8.527	6.680	-	-	3	3	8.530	6.683
Intangível	290.980	282.398	-	-	105.007	105.030	395.987	387.428
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>4.171.912</b>	<b>3.975.330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(66.936)</b>	<b>(66.940)</b>	<b>4.104.975</b>	<b>3.908.390</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>4.800.110</b>	<b>4.896.895</b>	<b>-</b>	<b>(175.345)</b>	<b>(38.821)</b>	<b>(38.764)</b>	<b>4.761.286</b>	<b>4.682.787</b>
<b>PASSIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	10.399	12.908	-	-	877	1.177	11.276	14.085
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	209.532	222.177	-	-	1.001	(3.051)	210.534	219.126
Impostos e contribuições a recolher	24.963	24.612	-	(85)	1.632	1.159	26.595	25.687
Dividendos a pagar	2.674	1.926	-	-	94	375	2.768	2.299
Obrigações por compra de ativos	17.905	4.374	-	-	-	-	17.905	4.374
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	87.465	-	-	-	(87.465)	-	-	-
Outras obrigações	24.694	34.371	-	-	13.992	(31)	38.687	34.343
Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	-	256.813	-	(256.813)	-	-	-	-
<b>Total Passivo Circulante e passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda</b>	<b>377.632</b>	<b>557.181</b>	<b>-</b>	<b>(256.898)</b>	<b>(69.868)</b>	<b>(370)</b>	<b>307.765</b>	<b>299.915</b>
<b>Não Circulante</b>								
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.743.250	1.686.020	-	-	1.202	(32.262)	1.744.451	1.653.759
Impostos e contribuições a recolher	6.649	6.937	-	-	-	-	6.649	6.937
Receitas diferidas	18.173	24.619	-	-	4.627	4.006	22.801	28.625
Instrumentos financeiros derivativos	2.958	4.891	-	-	-	-	2.958	4.891
IRPJ e CSLL diferidos	69.161	56.376	-	27.728	38.095	6.216	107.256	90.320
Obrigações por compra de ativos	21.464	21.785	-	-	-	-	21.464	21.784
Outras obrigações	13.953	15.423	-	-	729	729	14.682	16.152
Provisão para contingências	20.498	22.349	-	-	3.590	3.404	24.087	25.752
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.896.106</b>	<b>1.838.400</b>	<b>-</b>	<b>27.728</b>	<b>48.243</b>	<b>(17.906)</b>	<b>1.944.348</b>	<b>1.848.220</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Capital social	2.013.854	2.013.854	-	-	-	(0)	2.013.854	2.013.854
Gastos com emissões de ações	(44.431)	(44.431)	-	-	-	-	(44.431)	(44.431)
Reservas de capital	23.938	23.170	-	-	-	-	23.938	23.170
Ações em tesouraria	(6.248)	(8.430)	-	-	-	-	(6.248)	(8.430)
Reservas de lucros	430.193	374.022	-	53.825	(8.824)	-	421.372	427.847
Ajustes de avaliação patrimonial	26.104	46.246	-	-	0	0	26.104	46.246
<b>Participação de não controladores</b>	<b>82.962</b>	<b>96.883</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.372)</b>	<b>(20.488)</b>	<b>74.584</b>	<b>76.397</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.526.372</b>	<b>2.501.314</b>	<b>-</b>	<b>53.825</b>	<b>(17.196)</b>	<b>(20.488)</b>	<b>2.509.173</b>	<b>2.534.652</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>4.800.110</b>	<b>4.896.895</b>	<b>-</b>	<b>(175.345)</b>	<b>(38.821)</b>	<b>(38.764)</b>	<b>4.761.286</b>	<b>4.682.787</b>

## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/17	30/09/17	30/09/17
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora</b>	<b>56.170</b>	<b>11.545</b>	<b>67.715</b>
<i>Ajustes ao lucro líquido correntes de:</i>			
Aluguel linear	(8.731)	(1.128)	(9.859)
Depreciação e amortização	52.850	5.022	57.872
Ganho de equivalência patrimonial	(25.145)	25.145	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	20.152	4.342	24.494
Remuneração com base em opção de ações	219	-	219
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	188.229	(26.495)	161.734
Ganho na alienação de ações em tesouraria	549	-	549
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(5.595)	-	(5.595)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.785	4.037	16.822
	<b>291.483</b>	<b>22.468</b>	<b>313.951</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>			
Contas a receber de clientes	(7.652)	(581)	(8.233)
Outros créditos	(4.165)	(2.240)	(6.405)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	73.067	(15)	73.052
Impostos a recuperar	(4.642)	(35)	(4.677)
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>			
Fornecedores	(2.509)	(300)	(2.809)
Impostos e contribuições a recolher	51.072	6.759	57.831
Obrigações relacionadas a torre comercial	16.228	(16.228)	-
Outras obrigações	(24.798)	14.214	(10.584)
Receitas diferidas	(6.446)	621	(5.825)
<b>Impostos pagos</b>	<b>(51.008)</b>	<b>(6.203)</b>	<b>(57.211)</b>
<b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais</b>	<b>330.630</b>	<b>18.460</b>	<b>349.090</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(2.521)	1	(2.520)
Aquisição de propriedade para investimento	(47.144)	(252.401)	(299.545)
Redução (aumento) de investimentos	(14.233)	14.233	-
Efeito da mudança de participação em controladas	-	(839)	(839)
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	45.171	(10.188)	34.983
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(9.274)	-	(9.274)
Aumento de ativo intangível	(13.097)	(13)	(13.110)
Aquisição adicional de não controladores	-	-	-
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	20.051	(20.051)	-
<b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento</b>	<b>(21.047)</b>	<b>(269.258)</b>	<b>(290.305)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(160.238)	3.278	(156.960)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(154.509)	(451)	(154.960)
Pagamento juros de debêntures	(42.899)	-	(42.899)
Pagamento principal de debêntures	(31.054)	-	(31.054)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(9.497)	-	(9.497)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	37.770	37.770
Emissão de debêntures	280.000	-	280.000
Alienação (recompra) de ações	2.183	-	2.183
Pagamento Torre Comercial CTBH - Juros	(21.521)	21.521	-
Pagamento Torre Comercial CTBH - Principal	(187.470)	187.470	-
<b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento</b>	<b>(325.005)</b>	<b>249.588</b>	<b>(75.417)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(15.422)</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(16.632)</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	5.804	481	6.285
Saldo de caixa e equivalente no início do período	21.226	1.691	22.917
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(15.422)</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(16.632)</b>

Apresentamos a seguir a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 30 de setembro de 2016 e 2017:

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2017

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>407.988</b>	<b>47.984</b>	<b>455.973</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(42.933)	(2.348)	(45.280)
<b>Receita líquida</b>	<b>365.055</b>	<b>45.636</b>	<b>410.692</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(98.878)</b>	<b>(38.990)</b>	<b>(137.868)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>266.177</b>	<b>6.646</b>	<b>272.824</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(34.084)</b>	<b>(8.638)</b>	<b>(42.726)</b>
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(61.602)	19.967	(41.635)
Resultado da equivalência patrimonial	25.145	(25.145)	-
Despesa com depreciação e amortização	(3.830)	(11)	(3.841)
Outras receitas (despesas), líquidas	6.203	(3.449)	2.750
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(140.590)</b>	<b>20.737</b>	<b>(119.853)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>91.503</b>	<b>18.744</b>	<b>110.245</b>
Imposto de renda e contribuição social	(28.467)	(6.899)	(35.365)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>63.036</b>	<b>11.846</b>	<b>74.880</b>

### Lucro atribuível aos:

Acionistas controladores	56.170	11.541	67.715
Acionistas não controladores	6.866	305	7.165
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>63.036</b>	<b>11.846</b>	<b>74.880</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>63.036</b>	<b>11.846</b>	<b>74.880</b>
(+) Depreciação / Amortização	52.850	5.022	57.872
(+) Resultado financeiro	140.590	(20.737)	119.853
(+) Imposto de renda e contribuição social	28.467	6.899	35.365
<b>EBITDA*</b>	<b>284.943</b>	<b>3.030</b>	<b>287.971</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>78,1%</b>		<b>70,1%</b>
(+/-) Receitas (despesas) não-recorrentes	966	(5.438)	(4.472)
<b>EBITDA AJUSTADO*</b>	<b>285.909</b>	<b>(2.408)</b>	<b>283.499</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>78,3%</b>		<b>69,0%</b>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2017 - @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Lucro Líquido</b>	<b>63.036</b>	<b>11.846</b>	<b>(7.165)</b>	<b>67.715</b>
(+) Depreciação e amortização	52.850	5.022	(1.692)	56.180
<b>(=) FFO *</b>	<b>115.886</b>	<b>16.868</b>	<b>(8.857)</b>	<b>123.895</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>31,7%</b>			<b>31,3%</b>
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	966	(5.438)	63	(4.409)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.731)	(1.128)	605	(9.254)
(+) Plano de Opção de Ações	221	-	-	221
(+/-) Impostos não caixa	12.785	4.038	(1.098)	15.725
(+) Efeito SWAP	(5.595)	-	-	(5.595)
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>115.532</b>	<b>14.340</b>	<b>(9.287)</b>	<b>120.582</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>31,6%</b>			<b>30,5%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2016

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>389.294</b>	-	<b>43.962</b>	<b>433.256</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(40.492)	-	(2.422)	(42.914)
<b>Receita líquida</b>	<b>348.802</b>	-	<b>41.540</b>	<b>390.342</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(90.888)</b>	-	<b>(38.786)</b>	<b>(129.674)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>257.914</b>	-	<b>2.754</b>	<b>260.668</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(50.100)</b>	<b>(6.704)</b>	<b>(4.170)</b>	<b>(60.975)</b>
Despesas com vendas administrativas e gerais	(68.135)	-	24.280	(43.856)
Resultado da equivalência patrimonial	22.304	-	(22.304)	-
Despesa com depreciação	(3.691)	-	(3)	(3.694)
Outras receitas (despesas), líquidas	(578)	(6.704)	(6.144)	(13.426)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(199.412)</b>	<b>28.514</b>	<b>5.080</b>	<b>(165.818)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>8.402</b>	<b>21.810</b>	<b>3.663</b>	<b>33.875</b>
Imposto de renda e contribuição social	(15.785)	(7.415)	(3.086)	(26.286)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do período</b>	<b>(7.383)</b>	<b>14.395</b>	<b>577</b>	<b>7.589</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) abribuível aos:</b>				
Acionistas controladores	(12.275)	14.395	-	2.119
Acionistas não controladores	4.892	-	577	5.470
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>	<b>(7.383)</b>	<b>14.395</b>	<b>577</b>	<b>7.589</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>	<b>(7.383)</b>	<b>14.395</b>	<b>577</b>	<b>7.589</b>
(+) Depreciação / Amortização	49.730	-	4.781	54.511
(+) Resultado financeiro	199.412	(28.514)	(5.080)	165.818
(+) Imposto de renda e contribuição social	15.785	7.415	3.086	26.286
<b>EBITDA*</b>	<b>257.544</b>	<b>(6.704)</b>	<b>3.365</b>	<b>254.205</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>73,8%</b>			<b>65,1%</b>
(+/-) Receitas (despesas) não-recorrentes	4.568	548	5.658	10.773
<b>EBITDA AJUSTADO*</b>	<b>262.112</b>	<b>(6.156)</b>	<b>9.023</b>	<b>264.978</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>75,2%</b>			<b>67,9%</b>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2016 - @share
Período findo em 30 de setembro de 2016					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>(7.383)</b>	<b>14.395</b>	<b>577</b>	<b>(5.470)</b>	<b>2.119</b>
(+) Depreciação e amortização	49.730	-	4.781	(1.849)	52.663
<b>(=) FFO *</b>	<b>42.347</b>	<b>14.395</b>	<b>5.359</b>	<b>(7.318)</b>	<b>54.782</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>12,1%</b>				<b>14,6%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	4.568	548	5.658	(34)	10.739
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(16.356)	-	(1.521)	1.282	(16.595)
(+) Plano de Opção de Ações	1.603	-	-	-	1.603
(+)/(-) Impostos não caixa	3.242	7.415	70	(962)	9.765
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(669)	-	-	-	(669)
(+) Efeito SWAP	(640)	-	-	-	(640)
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>34.096</b>	<b>22.358</b>	<b>9.565</b>	<b>(7.032)</b>	<b>58.986</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>9,8%</b>				<b>15,7%</b>

\* Indicadores não-contábeis

Este relatório pode incluir declarações prospectivas que estão sujeitas a riscos e incertezas, pois não são fatos históricos, mas refletem as crenças e expectativas da administração bem como informações disponíveis. Nossas declarações são baseadas, em sua maioria, nas atuais expectativas e projeções sobre eventos futuros e tendências financeiras que impactam ou podem impactar nossos negócios e que podem ou não se materializar. Muitos fatores podem afetar negativamente nossos resultados, conforme contidos nas nossas declarações prospectivas. Declarações prospectivas incluem informações relacionadas a resultados e projeções, estratégias, planejamento financeiro, posicionamento competitivo, ambiente da indústria, oportunidades de crescimento potencial e os efeitos da concorrência. Tais estimativas e projeções se referem somente a data em que foram feitas e não nos responsabilizamos por atualizar ou revisar quaisquer estimativas diante de novas informações, eventos futuros ou outros fatores, sujeito aos regulamentos aplicáveis.