



RESULTADOS 3T16

Renato Rique
Presidente

Renato Botelho
Diretor Financeiro

Eduardo Prado
Diretor de RI

Mauro Junqueira
Diretor de Investimentos

Luis Otávio Lima Pinto
Gerente de RI

Luiza Casemiro
Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@aliansce.com.br

ri.aliansce.com.br

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

8 de novembro de 2016 – 3ª feira
11h00 (BR) / 8h00 (US EDT)

Telefone: +55 (11) 3127-4971 ou +55 (11) 3728-5971

Código: Aliansce

Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999

Senha: 44543679

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 3T16

Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2016 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2016 (3T16) e dos 9 primeiros meses de 2016 (9M16). 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. 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 conforme Nota 5 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ainda que formal e legalmente se trate de uma venda (“Reclassificação”). Por essa razão, as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2016 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2015 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo reapresentadas, afetando o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados.

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 que **não** refletem esta Reclassificação. 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”.

As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Destaques do terceiro trimestre de 2016 e do 9M16 e eventos recentes

As informações financeiras abaixo são gerenciais com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

- **A receita líquida da Companhia, ajustando o resultado pela venda e pela compra de participação realizadas em 2015¹, registrou crescimento de 2,0% no 3T16 e 6,0% nos 9M16.** Considerando o efeito das mudanças de participação nos últimos 12 meses, o NOI teve um crescimento de 1,0% e o EBITDA ajustado ficou estável em R\$ 265,1 milhões nos 9M16.
- Apesar do impacto do cenário macroeconômico desafiador, os aluguéis mesmas lojas (SSR) continuaram a mostrar a resiliência dos últimos trimestres. **No 3T16, a variação de SSR foi de 6,4%, 2,1 p.p. acima do 3T15 e 0,7 p.p. superior ao 2T16. Nos primeiros 9 meses do ano, o SSR atingiu crescimento de 6,4%.**
- **As despesas gerais e administrativas foram reduzidas em 10,6% no 3T16. A Companhia conseguiu diminuir suas despesas pelo 4º trimestre consecutivo.** Os principais fatores foram a redução de despesas com pessoal e com consultorias.

¹Em 2015, participação vendida no Via Parque Shopping e aquisição de participação no Shopping da Bahia.

- **As vendas por m² apresentaram um crescimento de 1,9% contra o 3T15. No acumulado do ano, as vendas por m² registraram uma queda de 1,5%.** As vendas nos shoppings da Aliansce alcançaram R\$1.871 milhões no 3T16, queda de 0,6% em relação ao 3T15. As vendas mesmas áreas (SAS) e vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma redução de 1,8% e 2,3% no 3T16.
- **A taxa de ocupação do portfólio foi 0,4 p.p. inferior ao 2T16 e atingiu 95,8%.** Os 10 principais shoppings da Companhia, equivalentes à 82,6% do NOI da Companhia do 3T16, possuíam uma taxa de ocupação de 97,1% no final do trimestre.
- **No 3T16, a inadimplência líquida foi de 4,7% versus 4,0% no 3T15.** No trimestre, houve uma redução de 1,1 p.p. em relação ao 2T16.
- **O custo de ocupação do portfólio foi 11,0% no 3T16, aumento de 0,3 p.p. em relação ao 3T15.** Considerando apenas as lojas satélites, custo de ocupação atingiu 14,4%, mesmo percentual apresentado no 3T15. **O custo de ocupação total dos 10 principais ativos da Companhia alcançou 10,7% no trimestre, aumento de 0,3 p.p. em relação ao mesmo período de 2015.**
- O CAPEX bruto da Companhia atingiu R\$24,5 milhões e R\$68,8 milhões no 3T16 e 9M16, respectivamente. **O investimento líquido foi de R\$24,1 milhões no trimestre e de R\$67,4 milhões nos 9M16.**
- **O custo médio da dívida da Aliansce ficou em 13,8%, com prazo médio de 5,8 anos.** No fim do trimestre, aproximadamente 77,7% da dívida da Companhia estava indexado à TR, TJLP e pré-fixado e cerca de 88,0% da dívida bruta da Companhia era de longo prazo.
- **Em 11 de outubro, a Companhia anunciou a conclusão da aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon, através do pagamento no valor de R\$ 188,8 milhões e assunção de dívida de R\$ 122,4 milhões.** O Shopping Leblon é um ativo estratégico para a Aliansce, localizado em uma das áreas mais valorizadas do país, e os seus indicadores financeiros e operacionais comprovam a qualidade do shopping. Adicionalmente, a aquisição resulta em aumento da margem operacional do portfólio e na melhora dos principais indicadores da Companhia.
- **Em 14 de outubro, a Companhia concluiu o processo de captação de R\$ 175,0 milhões** através uma debênture que serve de lastro para certificados de recebíveis imobiliários - CRI (CVM 400). Foram emitidas duas séries, uma no valor de R\$ 102,9 milhões com custo de 100% do CDI e outra no valor de R\$ 72,1 milhões ao custo de IPCA + 6,57%. Nos últimos 12 meses, a Companhia realizou o pré-pagamento de financiamentos no valor total de R\$ 240,0 milhões que possuíam um custo médio de CDI + 2,6%. No mesmo período, a Aliansce captou R\$250,0 milhões a um custo médio de CDI + 1,0%.
- **Em 28 de outubro, a Companhia anunciou que foram subscritas 40 milhões de ações referentes aumento de capital privado, correspondendo ao valor total de R\$ 600 milhões de reais.** Desta forma, o valor máximo estabelecido pela Aliansce para o Aumento de Capital aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de setembro foi atingido. Os recursos obtidos por meio do aumento de capital, além de financiar a aquisição do Shopping Leblon, fortalecem a estrutura de capital da Companhia.
- Considerando o EBITDA ajustado dos últimos 12 meses, **os eventos recentes reduziram a alavancagem da Companhia para 3,5x.**
- **Em 31 de outubro, a Companhia foi informada que a Jaguar Real Estate Partners passou a deter participação relevante de 5,43% na Aliansce** e celebrou um acordo com o grupo de controle da Companhia, que inclui a indicação de um novo membro independente para o Conselho de Administração. Trata-se de um fundo de private equity dedicado ao setor imobiliário, com histórico de sucesso e profundo conhecimento do segmento de shopping centers no Brasil e na América Latina. A Companhia acredita que a participação da Jaguar no Conselho será positiva devido a sua vasta experiência no setor.

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 3T16 e no 9M16 e as variações em relação aos mesmos períodos no ano passado.

Principais Indicadores	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita Bruta	142.796	141.413	1,0%	433.256	415.052
Receita Líquida	127.699	129.247	-1,2%	390.342	379.955
NOI	105.492	112.436	-6,2%	322.680	326.237
Margem %	83,1%	89,5%	-6,4 p.p.	84,0%	89,4%
NOI/m ² ³	86,5	85,6	1,0%	172,8	165,6
EBITDA Ajustado ¹	86.680	96.454	-10,1%	264.978	273.199
Margem %	67,9%	74,6%	-6,7 p.p.	67,9%	71,9%
Lucro Líquido	(5.118)	119.305	n/a	2.119	128.381
Margem %	-4,2%	95,6%	-99,7 p.p.	0,6%	35,2%
Lucro Líquido Ajustado ²	4.134	9.260	-55,4%	6.997	21.488
Margem %	3,4%	7,4%	-4,0 p.p.	1,9%	5,9%
FFO Ajustado ²	21.367	28.424	-24,8%	59.660	75.171
Margem %	17,4%	22,8%	-5,3 p.p.	15,9%	20,6%
Aluguel/m ² ^{3 4}	84,0	77,3	8,6%	82,9	75,6
SAR/m ² (aluguel mesma área) ³	70,1	66,3	5,7%	70,4	66,5
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ³	69,7	65,5	6,4%	69,9	65,7
Desempenho Operacional - Informações gerenciais					
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	1.871.493	1.882.646	-0,6%	5.609.886	5.794.602
Vendas/m ² ³	1.080,3	1.060,5	1,9%	1.075,7	1.091,8
SAS/m ² (vendas mesma área) ³	1.063,1	1.082,3	-1,8%	1.060,2	1.104,5
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ³	1.060,1	1.084,7	-2,3%	1.056,3	1.109,0
Custo de Ocupação (% vendas)	11,0%	10,8%	0,3 p.p.	11,1%	10,5%
Inadimplência Líquida	4,7%	4,0%	0,6 p.p.	6,6%	4,5%
Taxa de Ocupação	95,8%	97,1%	-1,3 p.p.	95,8%	97,1%
ABL Total Final (m ²)	694.816	684.285	1,5%	694.816,0	684.285,3
ABL Própria Final (m ²)	437.463	447.208	-2,2%	437.463	447.208
ABL Própria que informa vendas (m ²) ³	373.669	377.286	-1,0%	375.704	376.042
<small>(1) Ajustado por eventos não recorrentes (2) Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa (3) Média mensal (4) Inclui aluguel linear</small>					

Impacto das variações de participação realizadas em 2015

No 2º semestre de 2015, a Companhia reduziu sua participação no Via Parque Shopping e adquiriu uma participação adicional no Shopping da Bahia. O quadro abaixo mostra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2015 para refletir as mudanças de participação ocorridas no período.

Principais Indicadores	3T16	3T15 Pro Forma	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15 Pro Forma	9M16/9M15 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	142.796	138.837	2,9%	433.256	405.185	6,9%
Receita Líquida	127.699	125.139	2,0%	390.342	368.280	6,0%
NOI	105.492	110.089	-4,2%	322.680	319.479	1,0%
Margem %	83,1%	90,0%	-6,9 p.p.	84,0%	90,0%	-6,0 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	86.680	92.796	-6,6%	264.978	265.077	0,0%
Margem %	67,9%	74,2%	-6,3 p.p.	67,9%	72,0%	-4,1 p.p.
FFO Ajustado ²	21.367	25.214	-15,3%	59.660	67.286	-11,3%
Margem %	17,4%	20,9%	-3,5 p.p.	15,9%	18,3%	-2,3 p.p.

¹ Ajustado por eventos não recorrentes

² Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

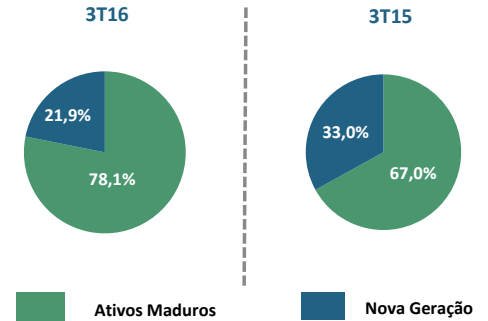
Nosso Portfólio

A Aliansce participa e/ou administra shoppings centers localizados em todas as regiões do país e que possuem exposição aos principais segmentos de renda do país.

Com o objetivo de facilitar a compreensão sobre o crescimento da Companhia nos próximos anos, o portfólio foi dividido em dois grupos com base no tempo de operação ou na fase em que cada ativo se encontra:

- Ativos Maduros: Shoppings já maduros que possuem mais de cinco anos de histórico operacional.
- Nova Geração de ativos: Shoppings em fase de maturação que possuem menos de cinco anos de histórico operacional.

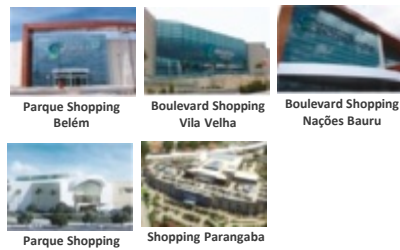
ABL Própria por grupo



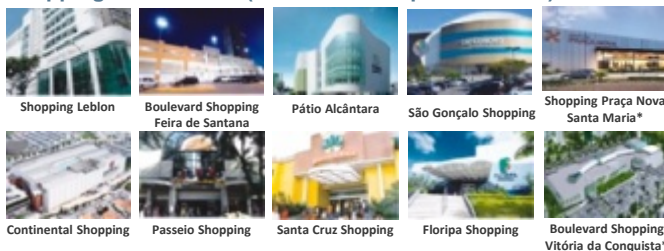
Ativos Maduros (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)



Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em Desenvolvimento



No 3T16, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 437,5 mil m² de ABL própria e 694,8 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 10 shoppings centers de terceiros que possuíam 231,7 mil m² de ABL total no final do 3T16.

O quadro abaixo mostra o portfólio da Companhia no 3T16 e a taxa de ocupação no final do trimestre.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Maduros - Mais de 5 anos de histórico operacional		64,8%	527.290	341.470	97,2%	
Shopping da Bahia	BA	69,04%	64.789	44.730	98,2%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,0%	36.430	28.415	98,0%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	38,9%	57.256	22.278	98,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,0%	38.000	9.500	98,0%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	30.296	30.296	97,7%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,0%	33.850	8.462	94,1%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,0%	58.545	58.545	97,6%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,4%	26.493	8.849	98,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,0%	25.558	22.747	97,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.510	8.755	99,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,0%	39.406	29.555	94,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	99,1%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,5%	23.057	8.646	90,9%	-
Lojas C&A	n/a	69,1%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,0%	25.033	25.033	94,7%	A / C / CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		57,3%	167.526	95.992	91,7%	
Parque Shopping Belém	PA	50,0%	29.968	14.984	97,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,0%	36.944	18.472	89,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,0%	30.902	30.902	88,6%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	37.498	18.749	92,9%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.215	12.886	90,8%	A / C / CSC
Total do Portfólio		63,0%	694.816	437.463	95,8%	

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

Os 10 principais shoppings da Companhia, que representaram 82,6% do NOI da Companhia do 3T16, possuíam uma taxa de ocupação de 97,1% no final do trimestre. Para maiores detalhes sobre a evolução da taxa de ocupação do portfólio, ver seção dos Destaques Operacionais.



Parque Shopping Maceió



Bangu Shopping

Eventos Recentes – Aquisição de Participação no Shopping Leblon

Em 11 de outubro, a Companhia concluiu a aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon. Inaugurado em 2006, trata-se um ativo estratégico para a Aliansce e que acreditamos ser um dos melhores shoppings do Brasil, considerando os seus níveis de venda e aluguel por m². Trata-se do único shopping relevante localizado no bairro mais valorizado¹ da cidade do Rio de Janeiro e uma das áreas com maior renda per capita do país².

A Aliansce foi responsável pelo seu planejamento e a Companhia administra e comercializa o shopping desde a sua inauguração. O Shopping completará 10 anos em dezembro deste ano e passará pela 2ª renovatória. Entre o 4T16 e o 4T17, mais de 40% da receita de aluguel mínimo do shopping serão renovados. O custo de ocupação atual do empreendimento possibilita um crescimento da receita de aluguel de lojas em 2017 superior à média dos últimos 3 anos.

Além das renovatórias, o shopping ainda possui 2 projetos de expansão desenhados, aprovados e com lojistas interessados que totalizam 2,3 mil m² de ABL total. A previsão de inauguração destas expansões é em até 18 meses.



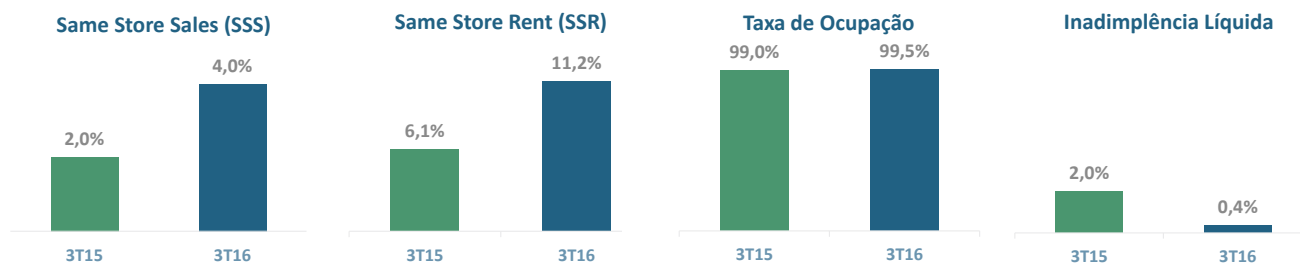
Ficha Técnica

Inauguração	Dezembro 2006
Área Bruta Locável (ABL)	24.750 m ²
Número de lojas	177
Estacionamento	1.200 vagas
Perfil dos consumidores	92% A/B1
Frequência	750.000/mês
Vendas/m ² por mês ¹	R\$ 2.642
Vendas/m ² por mês - satélites ¹	R\$ 3.143

¹ Últimos 12 meses



Os gráficos abaixo resumem os principais indicadores do shopping no 3T16 e no mesmo período do ano passado.



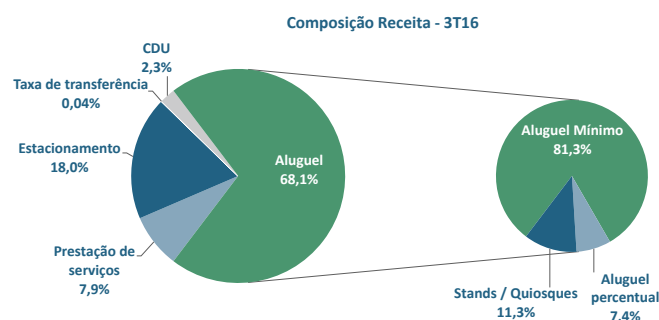
¹ Fonte: Índice Fipe Zap 2015
² Fonte: IBGE 2010

Os indicadores financeiros e operacionais do 3T16 apresentados a seguir não incluem o impacto da participação no Shopping Leblon. A partir do 4T16, os números consolidados da Companhia irão refletir a participação de 25,1% da Aliansce no shopping.

Destaques Financeiros

Receita Bruta

No 3T16, a receita bruta da Companhia alcançou R\$142,8 milhões, crescimento de 1,0% em relação ao 3T15. Excluindo o efeito da venda e aquisição de participação realizadas em 2015, o crescimento da receita bruta foi de 2,9% no trimestre.



A operação de estacionamento nos shoppings da Companhia foi mais uma vez o destaque no período, com crescimento de 12,8% no 3T16. Vale ressaltar que a cobrança do estacionamento do Shopping da Bahia teve início no final de junho de 2015, portanto o impacto do shopping na variação do valor consolidado deixou de ser relevante. A principal razão para o desempenho desta linha da receita foi o aumento do ticket médio em 15 shoppings dos 18 shoppings que cobravam por este serviço nos últimos 12 meses. Vale ressaltar que o fluxo de veículos teve um incremento de 3,4% no terceiro trimestre de 2016 em relação ao 3T15.

A variação da receita de serviços é explicada pelo fato da Companhia ter deixado de administrar 4 shoppings de propriedade de terceiros nos últimos 12 meses. As principais variações na receita de locação estão explicadas na próxima seção.

Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Receitas por Natureza						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Aluguéis	97.261	96.516	0,8%	291.657	287.859	1,3%
Cessão de direito de uso	3.239	4.376	-26,0%	10.705	12.706	-15,8%
Estacionamento	25.767	22.842	12,8%	76.694	67.755	13,2%
Taxa de transferência	64	338	-81,0%	240	898	-73,3%
Prestação de serviços	11.289	12.238	-7,8%	36.084	35.844	0,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	5.176	5.102	1,4%	17.877	9.991	78,9%
Total	142.796	141.413	1,0%	433.256	415.052	4,4%

Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Receita Total por Empreendimentos						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	20.582	19.998	2,9%	62.447	55.683	12,1%
Shopping Taboão	9.393	8.363	12,3%	27.450	25.612	7,2%
Via Parque Shopping	6.020	7.631	-21,1%	16.778	26.291	-36,2%
Shopping Grande Rio	3.695	3.572	3,4%	11.125	10.605	4,9%
Carioca Shopping	10.143	9.146	10,9%	29.992	25.915	15,7%
Bangu Shopping	14.771	14.150	4,4%	44.268	42.620	3,9%
Santana Parque Shopping	2.683	2.485	8,0%	7.963	7.305	9,0%
Shopping Santa Úrsula	1.020	1.141	-10,5%	3.150	3.536	-10,9%
Caxias Shopping	5.761	5.922	-2,7%	18.024	18.021	0,0%
Boulevard Shopping Brasília	2.504	2.400	4,4%	7.648	7.029	8,8%
Boulevard Shopping Belém	15.457	15.878	-2,7%	46.763	46.290	1,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9.937	10.049	-1,1%	30.920	30.209	2,4%
Boulevard Campos	5.088	5.206	-2,3%	15.667	15.292	2,4%
Parque Shopping Belém	3.262	3.402	-4,1%	9.822	10.014	-1,9%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.476	1.370	7,8%	4.456	4.638	-3,9%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.470	3.792	17,9%	12.886	11.905	8,2%
Shopping West Plaza	1.842	1.752	5,1%	5.339	5.529	-3,4%
Shopping Parangaba	2.822	2.653	6,4%	8.120	7.655	6,1%
Parque Shopping Maceió	4.380	4.221	3,8%	13.512	12.347	9,4%
Lojas C&A	1.027	943	8,9%	2.967	2.722	9,0%
Serviços	11.289	12.238	-7,8%	36.084	35.844	0,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	5.176	5.102	1,4%	17.877	9.991	78,9%
Total	142.796	141.413	1,0%	433.256	415.052	4,4%

Receita de Locação

A receita de locação da Companhia apresentou crescimento de 0,8% no 3T16. Ajustando os números para refletir a participação atual da Companhia no Via Parque Shopping e no Shopping da Bahia, a receita de locação cresceu 3,5% em relação ao 3T15.

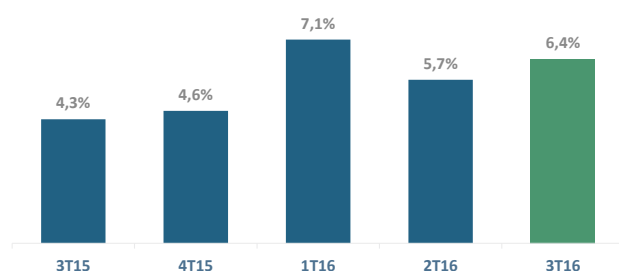
Entre os principais ativos da Companhia, vale destacar o desempenho do Shopping Taboão, Carioca Shopping e Bangu Shopping. O crescimento significativo da receita de mall e mídia, em torno de 20% no trimestre, contribuiu para o aumento da receita de locação no Shopping Taboão e no Bangu Shopping. O desempenho do Carioca Shopping foi resultado do impacto do processo de maturação da expansão inaugurada no 2T15 e a entrada de novos restaurantes na área gourmet do shopping. O crescimento de vendas no Boulevard Bauru e no Boulevard Vila Velha e o seu impacto positivo no aluguel percentual foi o principal fator para o aumento da receita de locação destes shoppings no trimestre.

Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Receita de Locação	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Shopping da Bahia	17.721	17.430	1,7%	54.103	52.320	3,4%
Shopping Taboão	6.862	6.249	9,8%	19.966	18.744	6,5%
Via Parque Shopping	3.876	6.492	-40,3%	10.971	19.365	-43,3%
Shopping Grande Rio	2.777	2.670	4,0%	8.167	7.819	4,5%
Carioca Shopping	7.941	7.310	8,6%	23.421	20.813	12,5%
Bangu Shopping	11.313	10.690	5,8%	33.706	32.105	5,0%
Santana Parque Shopping	1.789	1.743	2,6%	5.455	5.148	6,0%
Shopping Santa Úrsula	730	808	-9,7%	2.214	2.482	-10,8%
Caxias Shopping	4.236	4.238	-0,1%	13.160	12.925	1,8%
Boulevard Shopping Brasília	1.949	1.840	5,9%	5.879	5.445	8,0%
Boulevard Shopping Belém	12.666	12.721	-0,4%	38.251	36.976	3,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.804	6.714	1,3%	21.113	20.338	3,8%
Boulevard Campos	3.857	3.863	-0,2%	11.720	11.399	2,8%
Parque Shopping Belém	2.513	2.476	1,5%	7.543	7.281	3,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.422	1.303	9,1%	4.294	4.487	-4,3%
Boulevard Shopping Nações Bauru	2.923	2.485	17,7%	8.390	8.049	4,2%
Shopping West Plaza	1.347	1.274	5,7%	3.920	4.025	-2,6%
Parque Shopping Maceió	3.184	3.070	3,7%	9.756	9.065	7,6%
Shopping Parangaba	2.323	2.198	5,7%	6.663	6.352	4,9%
Lojas C&A	1.027	943	8,9%	2.967	2.722	9,0%
Total	97.261	96.516	0,8%	291.657	287.859	1,3%

Excluindo o efeito da venda e aquisição de participação realizadas em 2015, o crescimento da receita de aluguel mínimo foi de 3,1% no trimestre. A receita de mall e mídia, que representou 11,3% da receita de locação no 3T16, teve um crescimento de 4,7% no trimestre em relação ao 3T15. Considerando as participações atuais da Companhia, a receita com o aluguel de quiosques e merchandising cresceu 8,2% no trimestre.

Os aluguéis mesmas lojas (SSR) do portfólio apresentaram um crescimento de 6,4% no 3T16, 2,1 p.p. superior à variação apresentada no mesmo período do ano passado.

Crescimento dos aluguéis mesmas lojas (SSR/m²)



Variação 3T16 vs. 3T15

	Δ
SSR	2,1 p.p.
SAR	1,6 p.p.
Aluguel/m ² ¹	3,8 p.p.

¹ Não inclui ajuste de aluguel linear

Custo de Aluguéis e Serviços

A variação na linha de estacionamento no trimestre foi impactada por uma reversão do custo de estacionamento do Via Parque Shopping no 3T15. Excluindo este ativo, o custo de estacionamento apresentou uma redução de 4,3% no 3T16.

A contribuição do empreendedor para o pagamento dos custos condominiais dos shoppings foi a principal razão para o aumento dos custos operacionais. Estes recursos são destinados ao pagamento de despesas administrativas em geral, custos com lojas vagas e contribuições ao fundo de propaganda dos shoppings.

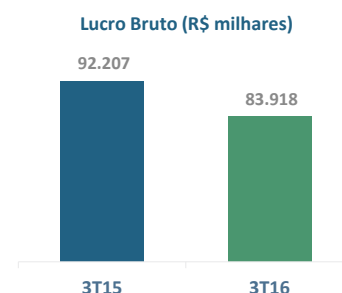
A redução do custo com depreciação é em função da aplicação dos laudos para atualizar o valor residual e vida útil remanescente de nossas propriedades. O impacto na linha de provisão para devedores duvidosos é reflexo do aumento da inadimplência no último ano, que, por sua vez, é resultado do atual cenário econômico.

Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Custos por Natureza						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	16.504	18.833	-12,4%	50.818	52.855	-3,9%
Custos operacionais dos shoppings	11.853	10.032	18,2%	34.144	27.945	22,2%
Custo de estacionamento	4.509	3.509	28,5%	12.876	14.205	-9,4%
Gastos pré-operacionais	0	0	n/a	0	487	n/a
Custo de comercialização e planejamento	1.262	1.468	-14,0%	4.365	4.756	-8,2%
Provisão para devedores duvidosos	9.653	3.198	201,9%	27.471	10.822	153,8%
Total	43.781	37.040	18,2%	129.674	111.070	16,7%

Lucro Bruto

No trimestre, o lucro bruto da Companhia alcançou R\$83,9 milhões, redução de 9,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Excluindo as mudanças de participação ocorridas em 2015, o lucro bruto apresentou uma redução de 5,6% no 3T16.



NOI

O NOI do 3T16 atingiu R\$105,5 milhões, redução de 6,2% em relação ao 3T15. A margem NOI foi de 83,1% no trimestre. Excluindo o efeito da alienação e aquisição ocorridas no 2º semestre de 2015, o NOI da Companhia apresentou uma queda de 4,2% no 3T16.

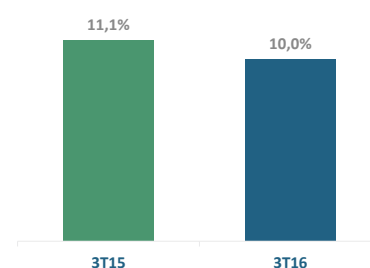
Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
NOI						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Aluguéis	102.501	101.956	0,5%	309.773	298.748	3,7%
Cessão de direito de uso	3.239	4.376	-26,0%	10.705	12.706	-15,8%
Resultado de estacionamento	21.258	19.333	10,0%	63.818	53.550	19,2%
Resultado Operacional	126.998	125.665	1,1%	384.296	365.004	5,3%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(11.853)	(10.032)	18,2%	(34.144)	(27.945)	22,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(9.653)	(3.198)	201,9%	(27.471)	(10.822)	153,8%
(=) NOI	105.492	112.436	-6,2%	322.680	326.237	-1,1%
Margem NOI	83,1%	89,5%	-6,4 p.p.	84,0%	89,4%	-5,4 p.p.

(Despesas) / Receitas Operacionais

Nos últimos quatro trimestres, a Aliansce conseguiu reduzir suas despesas gerais e administrativas em relação ao mesmo período do ano anterior. No 3T16, a redução foi de 10,6%, e os principais fatores foram a diminuição de gastos com pessoal e consultorias. As despesas de viagens e locação também foram reduzidas no 3T16.

O principal impacto na linha de outras (despesas) / receitas operacionais refere-se ao reajuste retroativo do aluguel do terreno e instalações onde está localizado o Boulevard Brasília. Trata-se de um efeito não recorrente, resultado do processo de arbitragem que revisou o valor do aluguel pago pela Companhia ao proprietário do terreno entre 2012 e 2016.

Despesas de G&A vs. Receita Líquida



Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(12.804)	(14.320)	-10,6%	(43.856)	(46.614)	-5,9%
Despesa com depreciação e amortização	(1.293)	(1.043)	24,0%	(3.607)	(2.912)	23,8%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(10.820)	138.096	n/a	(13.513)	129.465	n/a
Total	(24.918)	122.733	n/a	(60.975)	79.939	n/a
Resultado na aquisição/alienação de ativos ¹	-	(142.677)	n/a	(6.490)	(142.671)	-95,5%
Outros Itens não recorrentes	9.852	4.287	129,8%	17.263	10.711	61,2%
Total Ajustado	(15.066)	(15.657)	-3,8%	(50.202)	(52.021)	-3,5%

¹Em 2015, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn out). Em 2016, a maior parcela refere-se ao ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia do 3T16 foi de R\$86,7 milhões, uma redução de 10,1% em relação ao 3T15. Excluindo o efeito da venda e aquisição de participações realizadas em 2015, houve uma redução do EBITDA ajustado de 6,6% no trimestre.

Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita líquida	127.699	129.247	-1,2%	390.342	379.955	2,7%
(-) Custos	(43.781)	(37.040)	18,2%	(129.674)	(111.070)	16,7%
(-) Despesas	(24.918)	122.733	n/a	(60.975)	79.939	n/a
(+) Depreciação e amortização	17.828	19.904	-10,4%	54.511	55.847	-2,4%
(=) EBITDA	76.828	234.844	-67,3%	254.205	404.672	-37,2%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	9.852	(138.390)	n/a	10.773	(131.473)	n/a
(-) Resultado na aquisição/alienação de ativos ¹	-	(142.677)	n/a	(6.490)	(142.671)	n/a
(+)Gastos pré-operacionais	-	-	n/a	0	487	-100,0%
(+)(-) Outros	9.852	4.287	129,8%	17.263	10.711	61,2%
(=) EBITDA ajustado	86.680	96.454	-10,1%	264.978	273.199	-3,0%
Margem EBITDA ajustado	67,9%	74,6%	-6,7 p.p.	67,9%	71,9%	-4,0 p.p.

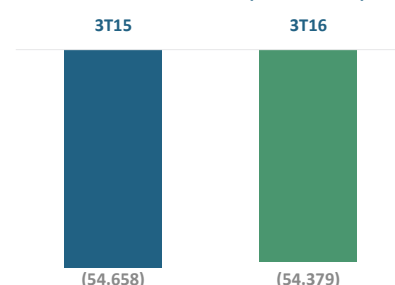
¹Em 2015, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn out). Em 2016, a maior parcela refere-se ao ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping.

Resultado Financeiro

No trimestre, o resultado financeiro ficou em linha com o valor apresentado no 3T15. As despesas financeiras da Companhia apresentaram uma redução de 11,2% em relação ao 3T15. Nos últimos 12 meses, a Companhia realizou o pré-pagamento de financiamentos no valor total de R\$ 240,0 milhões que possuíam um custo médio de CDI + 2,6%. No mesmo período, a Aliansce captou R\$250,0 milhões a um custo médio de CDI + 1,0%.

O processo de redução do custo da dívida continuou em outubro, com a captação de R\$175 milhões em duas séries, com custo de 100% do CDI e IPCA + 6,57%. A redução das despesas financeiras compensou a diminuição das receitas financeiras que foram impactadas pelo menor saldo de caixa.

Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Informações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receitas Financeiras	4.266	9.502	-55,1%	12.953	31.314	-58,6%
Despesas Financeiras	(58.814)	(66.264)	-11,2%	(180.079)	(194.906)	-7,6%
SWAP (Valor Justo)	169	(10)	n/a	640	(639)	n/a
Capitalização de Juros	-	2.114	n/a	669	4.897	-86,3%
Resultado Financeiro	(54.379)	(54.658)	-0,5%	(165.818)	(159.334)	4,1%

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

A Companhia registrou um prejuízo líquido de R\$ 5,1 milhões no 3T16. Excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, a Companhia teve um lucro líquido ajustado de R\$ 4,1 milhões no trimestre.

	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - dos Controladores	(5.118)	119.305	n/a	2.119	128.381	-98,3%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes ¹	9.852	(138.389)	n/a	10.773	(131.473)	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(4.743)	(5.032)	-5,7%	(16.595)	(9.666)	71,7%
(+) Plano de Opção de Ações	567	587	-3,4%	1.603	2.739	-41,5%
(+)/(-) Impostos não caixa	3.105	29.878	-89,6%	9.765	30.751	-68,2%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	5.015	n/a	-	5.015	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	(2.114)	n/a	(669)	(4.897)	-86,3%
(+) Efeito SWAP	471	10	4574,8%	-	639	n/a
(=) Lucro Líquido ajustado	4.134	9.260	-55,4%	6.997	21.488	-67,4%

¹Em 2015, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn out). Em 2016, a maior parcela refere-se ao ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping.

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO da Companhia alcançou R\$12,1 milhões no trimestre e a margem de FFO foi de 9,9% no 3T16. Desconsiderando o impacto de itens não recorrentes e aqueles que não tem efeito no caixa da Companhia, o FFO ajustado (AFFO) foi de R\$21,4 milhões no 3T16 com uma margem de 17,4%.

Informações Financeiras Gerenciais @share	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
FFO	(5.118)	119.305	n/a	2.119	128.381	-98,3%
(+) Depreciação e amortização	17.234	19.164	-10,1%	52.663	53.683	-1,9%
(=) FFO	12.116	138.469	-91,3%	54.782	182.064	-69,9%
Margem FFO %	9,9%	110,9%	-101,0 p.p.	14,6%	49,9%	-35,2 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes ¹	9.852	(138.389)	n/a	10.773	(131.473)	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(4.743)	(5.032)	-5,7%	(16.595)	(9.666)	71,7%
(+) Plano de Opção de Ações	567	587	-3,4%	1.603	2.739	-41,5%
(+)/(-) Impostos não caixa	3.105	29.878	-89,6%	9.765	30.751	-68,2%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	5.015	n/a	-	5.015	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	(2.114)	n/a	(669)	(4.897)	-86,3%
(+) Efeito SWAP	471	10	4574,8%	-	639	n/a
(=) FFO ajustado	21.367	28.424	-24,8%	59.660	75.171	-20,6%
Margem AFFO %	17,4%	22,8%	-5,3 p.p.	15,9%	20,6%	-4,7 p.p.

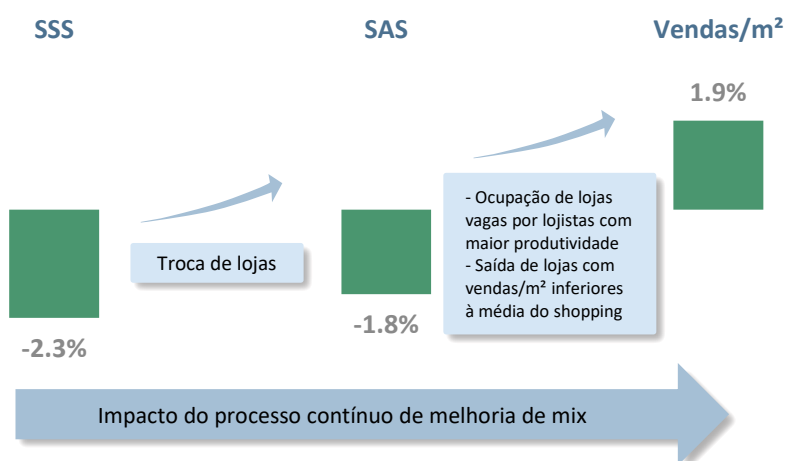
¹Em 2015, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn out). Em 2016, a maior parcela refere-se ao ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping.

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

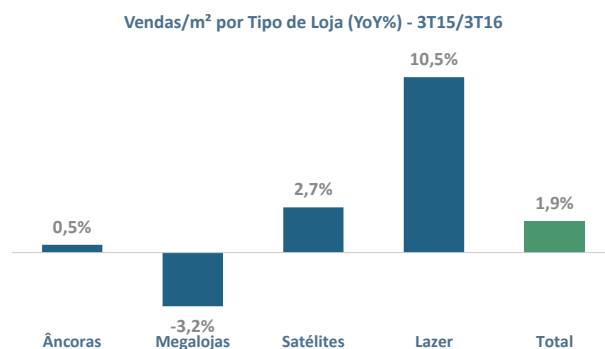
As vendas totais alcançaram R\$1,9 bilhão no 3T16, queda de 0,6% em relação ao 3T15. As vendas por m² atingiram R\$1.080, o que representou um aumento de 1,9% contra o 3T15. Nos últimos 5 anos, as vendas totais do portfólio tiveram uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 8,8%.

A constante melhoria de mix de lojas implementada pela Companhia e a ocupação de áreas vagas por lojistas com desempenho superior de vendas são os fatores que explicam a diferença entre as métricas de vendas por m². Seguindo a tendência dos últimos anos, a variação das vendas por m² no 3T16 foi superior à variação das vendas mesmas áreas (SAS) que por sua vez teve um melhor desempenho que as vendas mesmas lojas (SSS).



	3T16 vs. 3T15	3T16 vs. 2T16
SSS	4,2 p.p.	4,8 p.p.
SAS	4,2 p.p.	4,5 p.p.
Vendas/m ²	7,9 p.p.	6,2 p.p.

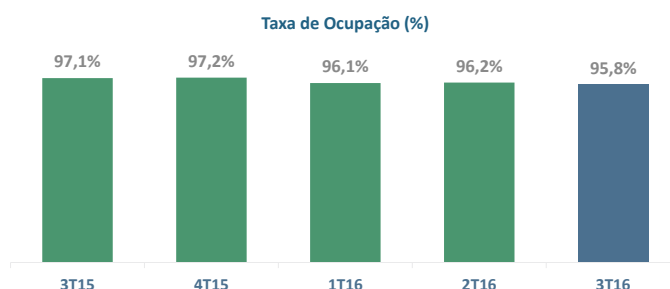
Analisando a evolução dentro do 3T16, o mês de agosto foi impactado pelas Olimpíadas. O mês de setembro teve o melhor desempenho do trimestre em relação ao mesmo período do ano passado em todas as métricas por m² – vendas, SSS e SAS. Entre os diferentes grupos de lojas, lazer mais uma vez foi o destaque, com crescimento de vendas por m² de 10,5% no trimestre seguido pelas lojas satélites que apresentaram um crescimento de 2,7% nas vendas por m² no 3T16.



Taxa de Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação da Companhia foi de 95,5% no 3T16, redução de 0,7 p.p. em relação ao 2T16. A saída de uma loja âncora representou mais da metade da variação. A Companhia avalia a possibilidade de dividir essa área em mais de uma operação.

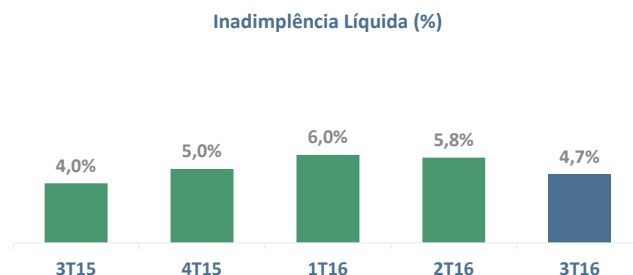
No trimestre, foram comercializadas 93 lojas e, nos primeiros nove meses do ano, foram locadas 276 lojas versus 272 lojas no mesmo período do ano anterior. No 9M16, a área total comercializada alcançou 25,0 mil m², um crescimento de 17,7% em relação ao mesmo período do ano passado. Vale ressaltar que no mês de outubro de 2016, a equipe de comercialização da Aliansce locou 40 lojas versus 36 lojas em outubro de 2015.



Os 10 principais shoppings da Companhia possuíam uma taxa de ocupação de 97,1% no final do trimestre, redução de 0,3 p.p. em relação ao 2T16. Este grupo de ativos representou 82,6% do NOI da Companhia do 3T16.

Inadimplência Líquida

No 3T16, a inadimplência líquida foi de 4,7%, uma queda de 1,1 p.p. em relação ao 2T16. O percentual dos títulos em aberto no trimestre sobre o total faturado no período caiu em 13 dos shoppings em relação ao 2T16. Vale destacar também um aumento na recuperação dos títulos vencidos.

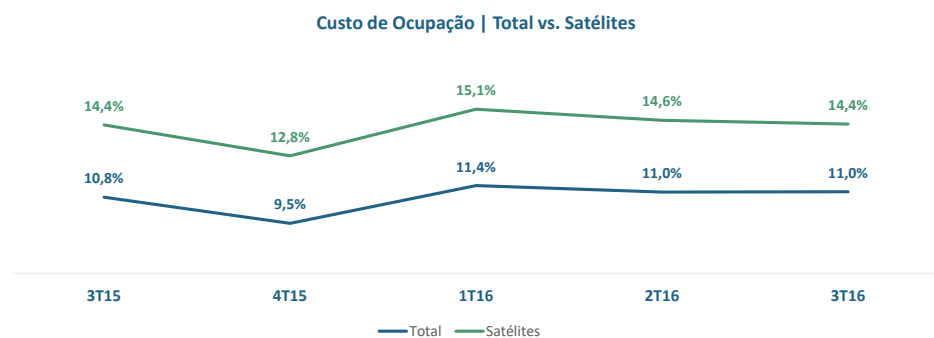


Custo de Ocupação (% de vendas)

O custo de ocupação total do portfólio alcançou 11,0% no 3T16, aumento de 0,3 p.p. em relação ao mesmo trimestre de 2015. Considerando apenas as lojas satélites, custo de ocupação atingiu 14,4% no trimestre, mesmo percentual apresentado no 3T15 e uma redução de 0,2 p.p. em relação ao 2T16. Analisando o custo de ocupação de cada shopping, a Companhia acredita que, na maioria dos casos, há espaço para o aumento dos alugueis. A comparação entre o crescimento do aluguel ou SSR por m² nos últimos trimestres e o desempenho de vendas ratificam esta análise.

O custo de ocupação total dos 10 principais ativos da Companhia, que representaram 82,6% do NOI da Companhia no 3T16, alcançou 10,7% no trimestre. O custo de ocupação das lojas satélites destes 10 shoppings foi de 14,5% no 3T16.

Analisando os últimos 12 meses, o custo de ocupação total foi de 10,6% e as satélites apresentaram um custo de ocupação de 14,1%, níveis considerados adequados pela Companhia. O custo de ocupação dos 10 principais ativos da Companhia nos últimos 12 meses foi de 10,3% no total e de 14,2% considerando apenas as lojas satélites.



A queda do custo de ocupação do 3T16 em relação aos trimestres anteriores e a menor variação em relação ao 3T15 é explicada em parte pela redução da representatividade dos encargos condominiais. A migração para o mercado livre de energia é um dos fatores que explicam a menor variação do custo de condomínio. O impacto será ainda maior nos próximos trimestres, pelo fato de 7 shoppings que irão concluir o processo de migração até janeiro de 2017 e que representaram 42,5% dos encargos comuns do portfólio no 3T16. Esta mudança reduzirá consideravelmente o principal componente do custo condominial, que chega a representar 30% do total dos encargos comuns do shopping.

CAPEX

No trimestre, o investimento bruto da Companhia foi de R\$24,5 milhões e o acumulado do ano atingiu R\$68,8 milhões. O investimento líquido atingiu R\$24,1 milhões no trimestre e R\$67,4 milhões no ano. Os valores referentes ao pagamento do saldo da aquisição de participação no Shopping da Bahia, a aquisição de terreno e ao montante investido pelo Shopping da Bahia pelo direito de cobrança de estacionamento foram os principais investimentos no trimestre. Excluindo as aquisições, o valor do investimento líquido foi de R\$14,1 milhões no trimestre.

Em relação à 2015, a redução foi de 23,7% no trimestre e 28,8% no acumulado do ano, resultado principalmente da diminuição do investimento na expansão do portfólio. Em vista da deterioração do cenário econômico nos últimos anos, a Companhia não inaugura novos shoppings desde 4T13 e não anunciou novos projetos de expansão nos últimos 2 anos. O desempenho operacional dos shoppings inaugurados no país neste período comprova o acerto na estratégia da Companhia.

A projeção de investimentos até o final de 2018 reflete a decisão da Aliansce de aguardar uma melhora nos indicadores macroeconômicos para anunciar novos projetos. O quadro abaixo mostra o CAPEX previsto até o final de 2018. Os valores abaixo não incluem o saldo a pagar referente a aquisições de participação que totaliza R\$10,7 milhões até o final de 2018 e que está no balanço da Companhia.

CAPEX a Realizar ¹	2016E	2017E	2018E	TOTAL
Expansões	2,7	0,2	0,0	2,9
Manutenção / Revitalização	3,9	31,8	43,4	79,1
Outros	6,0	18,5	8,3	32,8
CDU / Permuta ²	-0,2	-0,5	0,0	-0,7
Total	12,4	50,1	51,6	114,2

¹Valores reais

²Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Expansões

Projetos em Andamento com inauguração prevista nos próximos 12 meses

Atualmente, o investimento no novo cinema do Shopping West Plaza é o único projeto de expansão em andamento. A Companhia possui projetos de expansão desenhados e aprovados e aguarda o melhor momento para anunciar e lançar comercialmente estas expansões.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)		Cap Estabilizado	TIR ² (a.a.)
						Capex Líquido ¹	NOI Estabilizado		
Shopping West Plaza	SP	1T17	3.175	25,0%	794	6,1	0,4	6,7%	9,1%
Total			3.175		794	0,0	0,4		

¹Inclui CDU Líquido e Permuta

²TIR real e desalavancada

Expansão West Plaza

A previsão da inauguração de 7 salas de cinema de última geração passou para o 1T17. O projeto possui um investimento líquido de CDU na participação da Aliansce estimado em R\$6,1 milhões e representa o acréscimo de 0,8 mil m² à ABL própria da Companhia.

O planejamento da Companhia para a melhoria do mix do shopping inclui ainda a inauguração de um teatro no local do antigo cinema do shopping e a entrada de vários restaurantes. Com a inauguração do cinema e opções de alimentação de alto padrão como Pecorino, L'Entrecôte de Paris, Outback Steakhouse e St. Etienne que já foram inauguradas, a estratégia da Companhia é tornar o West Plaza a referência de lazer e gastronomia na região. Apesar do cenário econômico, estes segmentos continuam a apresentar um excelente desempenho de vendas no portfólio. Aproximadamente 85,6% do investimento líquido previsto já foram realizados até o final do 3T16.



Fachada atual



Nova fachada com o cinema no 4º piso

Potencial Construtivo

O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo excedente de 468,0 mil m² em 13 dos 19 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 Companhia.

	Projetos Multiuso (Área Privativa - m ²)	Potencial Expansão (ABL - m ²)
<i>(valores na participação da Aliansce)</i>		
Carioca Shopping	11.900	1.522
Bangu Shopping	7.000	25.000
Shopping Grande Rio	2.000	7.500
Shopping Taboão	26.600	24.960
Shopping da Bahia	46.466	10.680
Parque Shopping Maceió	91.500	15.000
Boulevard Shopping Campos	41.000	20.000
Boulevard Shopping Vila Velha	15.000	10.000
Boulevard Shopping Nações Bauru	28.000	15.000
Caxias Shopping	17.800	25.273
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.000	3.500
Parque Shopping Belém	-	11.250
Shopping Parangaba	-	4.000
Total	294.266	173.686

Endividamento e Disponibilidades

A Aliansce encerrou o trimestre anterior com uma dívida líquida consolidada de R\$1,3 bilhão. Excluindo as participações de minoritários, o endividamento líquido era de R\$1,2 bilhão. Vale ressaltar que a Companhia recebeu R\$329,8 milhões no 3T16 referentes a uma parcela do aumento de capital privado que foi encerrado em 28 de outubro de 2016 e que totalizou R\$600,0 milhões.

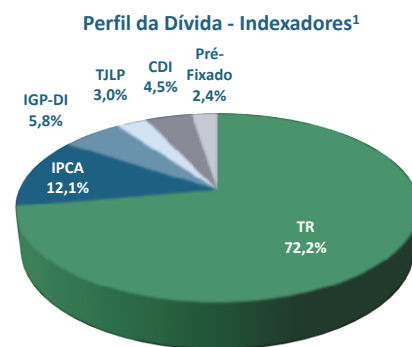
O perfil da dívida da Companhia estava, ao fim do trimestre, indexado 77,7% à TR, TJLP e Pré-Fixado. Considerando as taxas dos últimos 12 meses, o custo médio da dívida da Companhia reduziu para 13,8% a.a., ou 98,6% do CDI, no final do trimestre e o prazo médio era de 5,8 anos. No final do 3T16, cerca de 87,6% da dívida bruta da Companhia era de longo prazo.

O processo de reestruturação da dívida da Companhia visando reduzir custos e aumentar o prazo de amortização teve continuidade com a captação de R\$175 milhões através uma debênture que serve de lastro para certificados de recebíveis imobiliários - CRI (CVM 400). Foram emitidas duas séries, uma no valor de R\$ 102,9 milhões com custo de 100% do CDI e outra no valor de R\$ 72,1 milhões ao custo de IPCA + 6,57%. Nos últimos 12 meses, a Companhia realizou o pré-pagamento de financiamentos no valor total de R\$ 240,0 milhões que possuíam um custo médio de CDI + 2,6%. No mesmo período, a Aliansce captou R\$250,0 milhões a um custo médio de CDI + 1,0%.

Em vista da redução do custo de captação de recursos indexados à taxa Selic e a perspectiva de redução desta taxa nos próximos anos, a Companhia aumentou a sua exposição a este indexador. Considerando o montante de R\$175,0 milhões referente às debêntures emitidas em outubro, a dívida assumida na aquisição de participação do Shopping Leblon e a dívida bruta¹ no final do 3T16, aproximadamente 9,1% do endividamento da Companhia estavam indexados à taxa Selic.

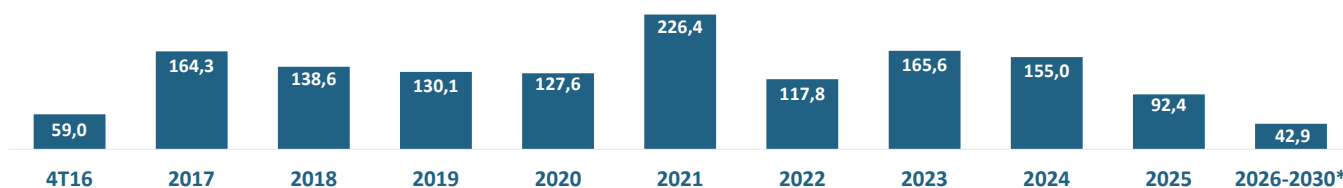
O quadro e o gráfico abaixo resumem a composição e perfil da dívida da Companhia. A tabela com informações sobre custo e prazo de cada dívida, os *covenants* e a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 3T16 estão disponíveis no apêndice do release.

Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	75.866	920.208	996.074
CCI/CRI	92.128	306.379	398.507
Obrigação para compra de ativos	6.667	21.258	27.926
Debêntures	31.682	204.197	235.879
DÍVIDA TOTAL	206.343	1.452.042	1.658.385
Caixa e aplicações financeiras	(378.994)	-	(378.994)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(378.994)	-	(378.994)
DÍVIDA LÍQUIDA	(172.651)	1.452.042	1.279.392



¹Reflete o endividamento no final do período, excluindo obrigações por compra de ativos

Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)



*Referente ao pagamento médio anual

¹Exclui obrigação por compra de ativos.

Impacto dos Eventos Recentes no Endividamento e Disponibilidades

No mês de outubro, a Aliansce concluiu com sucesso três eventos relevantes que demonstram a capacidade da gestão da Companhia na execução de sua estratégia de negócios. Em 11 de outubro, a Companhia concluiu a aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon, um ativo estratégico para a Aliansce e que acreditamos ser um dos melhores shoppings do Brasil, considerando os seus níveis de venda e aluguel por m². Em 14 de outubro, a Companhia concluiu o processo de captação de R\$ 175,0 milhões. E em 28 de outubro, a Companhia anunciou que foram subscritas 40 milhões de ações no valor total de R\$ 600 milhões de reais através do aumento de capital privado.

O quadro a seguir mostra o impacto destes eventos na estrutura de capital da Companhia. Considerando o EBITDA ajustado dos últimos 12 meses, estes eventos reduziram a alavancagem da Companhia para 3,5x.

Composição da Dívida Gerencial	3T16 Ex-eventos ¹	3T16 Pós eventos	Variação
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Dívida Líquida	1.609.230	1.320.354	(288.876)
Caixa	49.155	629.974	580.819
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado ²	4,24 x	3,48 x	-0,76 x

¹ Exclui o valor de R\$ 329,8 milhões referentes ao aumento de capital recebidos no 3T16.

² Últimos 12 meses

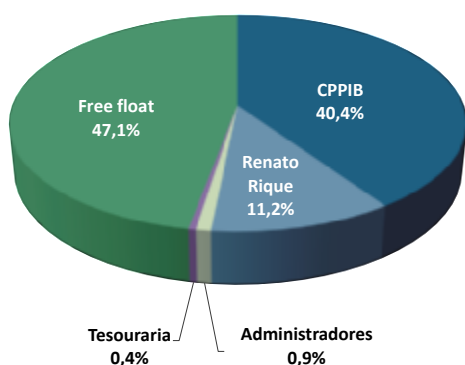
Desempenho da Ação e Composição Acionária

(Bovespa: ALSC3) A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 3T16 cotada a R\$15,45. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$6,4 milhões por dia.

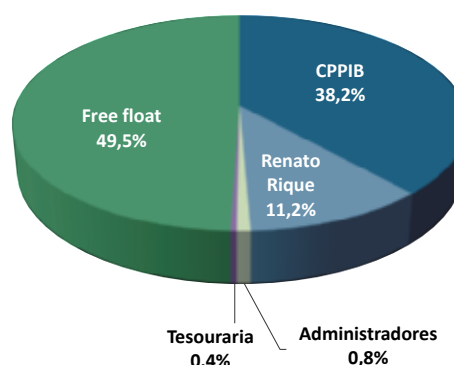
Em 30 de setembro comunicamos a conclusão da transferência das ações da General Growth Properties, Inc (“GGP”) para a Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”). Após a conclusão da transação e do aumento de capital, a CPPIB passou a deter, direta e indiretamente, 77.433.688 ações ordinárias da Companhia, equivalentes à 38,2% do capital social em circulação.

Após a Reunião do Conselho de Administração, em 31 de outubro, a Aliansce concluiu o processo de aumento de capital privado, com a emissão de 40 milhões de ações, a um preço de R\$ 15,00. Os recursos obtidos por meio do aumento, foram destinados para financiar a aquisição de participação no Shopping Leblon e fortalecer a estrutura de capital e o patrimônio da Companhia. O valor máximo previsto foi atingido, totalizando um valor captado de R\$ 600 milhões. Após o aumento, a Companhia passa a ter um total de 202.735.921 ações em seu capital.

Composição acionária antes do aumento de capital



Composição acionária após aumento de capital



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.

Abrascce: 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.

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: É a relação entre o total faturado no período e o total recebido dentro do mesmo período, com apuração 30 dias após o encerramento do trimestre. A repactuação dos contratos de aluguel é considerada na apuração da inadimplência.

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 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/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 em cada shopping.

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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.

Adicionalmente e conforme mencionado acima, 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 foi reclassificada conforme a Nota 5 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ainda que formal e legalmente se trate de uma venda. Esta transação foi formalizada em junho de 2014 por meio da venda da totalidade das ações de emissão da Degas Empreendimentos e Participações S.A., de titularidade do Hula Fundo de Investimento em Participações – FIP.

As demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2016 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2015 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo rerepresentadas. Esta retificação afetou o balanço patrimonial, e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados, conforme detalhado nos quadros a seguir. O ativo objeto da operação foi contabilizado a custo como “Ativo não circulante mantido para venda” (Nota 12).

Esta obrigação está vinculada à eventual venda da torre a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre o Valor Alvo (montante pago pelo comprador remunerado à taxa do CDI + 2% ao ano deduzido das distribuições do resultado da torre realizadas entre a data da venda para o comprador e a futura data da venda para terceiros) e o valor obtido pelo comprador em eventual venda da torre a terceiros. Caso a torre seja vendida por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber. O montante na rubrica “Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda” das demonstrações financeiras consolidadas corresponde ao valor alvo.

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	Informações Contábeis 3T15	Informações Contábeis 3T16	Informações Gerenciais 3T16
Boulevard Shopping Brasília	Equivalência	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	Equivalência	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	Equivalência	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	Equivalência	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	100,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	100,00%	Equivalência	38,91%
Santana Parque Shopping	Equivalência	Equivalência	33,40%
Boulevard Corporate Tower	100,00%	100,00%	-

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.

Apresentamos a seguir a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 30 de setembro de 2015 e 2016:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	392.744	-	(6.873)	29.181	415.052
Impostos e contribuições e outras deduções	(33.655)	-	405	(1.847)	(35.097)
Receita líquida	359.089	-	(6.468)	27.334	379.955
Custo de aluguéis e serviços	(95.375)	-	1.970	(17.665)	(111.070)
Lucro bruto	263.714	-	(4.498)	9.668	268.886
(Despesas)/Receitas operacionais	98.581	(9.082)	(12)	(9.548)	79.939
Despesas administrativas e gerais	(56.263)	0	7	9.642	(46.614)
Resultado da equivalência patrimonial	18.977	-	-	(18.977)	0
Despesa com depreciação	(2.919)	(0)	-	7	(2.912)
Outras (despesas)/receitas operacionais	138.786	(9.082)	(19)	(219)	129.465
Resultado financeiro	(187.969)	23.732	(148)	5.051	(159.334)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	174.326	14.650	(4.657)	5.172	189.491
Imposto de renda e contribuição social	(45.892)	(4.981)	(258)	(5.217)	(56.348)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143

Lucro/(Prejuízo) abribuível aos:

Acionistas controladores	118.712	9.669	-	-	128.381
Acionistas não controladores	9.722	-	(4.915)	(45)	4.762
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	133.143
(+) Depreciação / Amortização	53.399	-	(776)	3.224	55.847
(+) Resultado financeiro	187.969	(23.732)	148	(5.051)	159.334
(+) Imposto de renda e contribuição social	45.892	4.981	258	5.217	56.348
EBITDA	415.694	(9.082)	(5.285)	3.345	404.672
MARGEM EBITDA %	115,8%				106,5%
(+) Despesas não recorrentes	(133.141)	(1.451)	-	3.120	(131.473)
EBITDA AJUSTADO	282.553	(10.533)	(5.285)	6.465	273.199
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	78,7%				71,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	128.434	9.669	(4.915)	(45)	(4.762)	128.381
(+) Depreciação e amortização	53.399	-	(776)	3.224	(2.164)	53.683
(=) FFO *	181.833	9.669	(5.692)	3.180	(6.926)	182.064
Margem FFO %	50,6%					49,9%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(133.141)	(1.451)	-	3.120	-	(131.473)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.210)	-	-	(781)	325	(9.666)
(+) Plano de Opção de Ações	2.739	-	-	-	-	2.739
(+)/(-) Impostos não caixa	24.918	4.981	258	1.589	(995)	30.751
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	5.015	-	-	-	-	5.015
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(4.897)	-	-	-	-	(4.897)
(+) Efeito SWAP	639	-	-	-	-	639
(=) FFO ajustado *	67.895	13.199	(5.434)	7.108	(7.597)	75.171
Margem AFFO %	18,9%					20,6%

* 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	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	389.294	-	43.962	433.256
Impostos e contribuições e outras deduções	(40.492)	-	(2.422)	(42.914)
Receita líquida	348.802	-	41.540	390.342
Custo de aluguéis e serviços	(90.888)	-	(38.786)	(129.674)
Lucro bruto	257.915	-	2.754	260.668
(Despesas)/Receitas operacionais	(50.100)	(6.704)	(4.170)	(60.975)
Despesas administrativas e gerais	(68.136)	-	24.280	(43.856)
Resultado da equivalência patrimonial	22.304	-	(22.304)	-
Despesa com depreciação e amortização	(3.604)	-	(3)	(3.607)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(665)	(6.704)	(6.144)	(13.513)
Resultado financeiro	(199.412)	28.514	5.080	(165.818)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	8.402	21.810	3.663	33.875
Imposto de renda e contribuição social	(15.785)	(7.415)	(3.086)	(26.286)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.589
Lucro/(Prejuízo) abribuível aos:				
Acionistas controladores	(12.275)	14.395	-	2.119
Acionistas não controladores	4.892	-	577	5.470
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.589

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	577	7.590
(+) 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
EBITDA	257.544	(6.704)	3.365	254.205
MARGEM EBITDA %	73,8%			65,1%
(+/-) Despesas não recorrentes	4.568	548	5.658	10.773
(+/-) Outros	4.568	548	5.658	10.773
EBITDA AJUSTADO	262.112	(6.156)	9.023	264.978
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	75,2%			67,9%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial @share
Período findo em 30 de setembro de 2016						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(7.383)	14.395	-	577	(5.470)	2.120
(+) Depreciação e amortização	49.730	-	-	4.781	(1.849)	52.663
(=) FFO *	42.347	14.395	-	5.359	(7.318)	54.782
Margem FFO %	12,1%					14,6%
(+)/(+) Despesas/(Receitas) não recorrentes	4.568	548	-	5.658	-	10.773
(-) 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	-	-	-	-	-	-
(=) FFO ajustado *	34.735	22.358	-	9.565	(6.998)	59.659
Margem AFFO %	10,0%					15,9%

* Indicadores não-contábeis

Estrutura de Capital – Tabela de Dívidas, Conciliação Gerencial e Covenants

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 Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

	Índice	Juros	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total	Vencimento	Covenant
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>							
Debênture II	TJLP	5.00%	25,088	25,000	50,088	out-17	Sim
Debênture III ¹	IPCA	7.50%	5,312	107,514	112,826	jan-24	Sim
Debênture IV	CDI	1.70%	1,715	73,612	75,327	mar-28	Sim
Cibrasec	TR	10.80%	36,209	34,148	70,357	set-18	-
Cibrasec	TR	12.00%	29,446	83,963	113,409	jan-21	-
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7.95%	8,736	87,358	96,094	mai-25	-
RB Capital	IPCA	7.95%	10,567	77,979	88,545	mar-23	-
BNB	-	8.08%	4,407	36,315	40,722	dez-23	-
Bradesco	TR	12.00%	9,700	53,708	63,408	nov-21	-
Bradesco	TR	10.60%	7,727	71,678	79,405	abr-24	-
Bradesco	TR	10.80%	8,169	118,779	126,948	mai-26	-
Bradesco	TR	10.50%	10,787	189,711	200,498	ago-27	-
Bradesco	TR	10.50%	8,118	142,947	151,065	set-27	-
Bradesco	TR	9.60%	6,359	111,282	117,641	dez-27	-
Bradesco	TR	10.20%	4,996	25,253	30,250	set-21	-
Santander	TR	10.20%	4,897	52,223	57,120	dez-24	Sim
Itaú	TR	10.70%	4,729	18,108	22,837	jul-21	-
Itaú	TR	9.90%	4,143	26,391	30,534	abr-24	-
Itaú ²	TR	9.88%	617	76,411	77,028	mai-30	-

¹ Período de carência até jan-23

² Período de carência até maio-18

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 3T16. 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 3T16	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T16
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	1.035.500	(39.426)	996.074
CCI/ CRI	398.507	-	398.507
Obrigação para compra de ativos	27.926	-	27.926
Debêntures	235.879	-	235.879
DÍVIDA TOTAL	1.697.812	(39.426)	1.658.385
Caixa e aplicações financeiras	(369.401)	(9.593)	(378.994)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(369.401)	(9.593)	(378.994)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.328.411	(49.019)	1.279.391

O quadro abaixo resume os *covenants* da dívida da Companhia:

Covenants	Montante da Dívida	Custo	% da Dívida Bruta
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Covenant I ¹	107.207	-	5,5%
Dívida Líquida/EBITDA aj. <= 5,0x	57.120	TR + 10,20%	2,9%
	50.088	TJLP + 5,0%	2,6%
Covenant II ²	188.153	-	9,6%
A --> Dívida Líquida/EBITDA aj. <= 3,5x	112.826	IPCA + 7,50%	5,8%
ou	75.327	CDI + 1,70%	3,9%
B --> (Ebitda Ajustado + Caixa)/Dívida de curto prazo >= 1,3x			
e			
C --> Ebitda Ajustado/(Juros pagos - Receita financeira) >= 1,5x			

¹ Covenant acaba no final de 2016.

² Caso a Dívida Líquida/EBITDA ajustado seja superior a 3,5x, as condições B e C tem que ser atendidas. Caso seja inferior a 3,5x, as condições B e C tornam-se dispensáveis

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15	30/09/16	31/12/15
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	15.998	15.425	-	-	1.185	2.167	17.183	17.592
Aplicações financeiras de curto prazo	353.403	120.620	-	-	8.408	1.700	361.811	122.320
Contas a receber	92.936	89.604	-	-	12.338	12.085	105.274	101.689
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	2.771	-	-	-	(2.771)	-	-	-
Imposto a recuperar	50.381	57.411	-	-	717	856	51.098	58.267
Outros créditos	20.309	14.018	-	-	1.663	1.997	21.972	16.015
Total	535.798	297.078			21.540	18.805	557.338	315.883
Ativo Não Circulante mantido para Venda	175.345	-	(175.345)	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante	711.143	297.078	(175.345)	-	21.540	18.805	557.338	315.883
Não Circulante								
Contas a receber	-	-	-	-	-	43	-	43
Depósitos judiciais	25.895	18.539	-	-	(37)	(2.503)	25.626	16.036
Outros créditos	20.375	20.551	-	-	2.844	440	23.220	20.991
Investimentos	416.987	413.951	-	-	(416.815)	(413.779)	172	172
Propriedades para investimento - torre comercial	-	174.945	-	(174.945)	-	-	-	-
Propriedades para investimento - shoppings	2.900.754	2.899.689	-	-	245.410	246.274	3.146.164	3.145.963
Imobilizado de uso	6.851	7.329	-	-	2	(2)	6.853	7.327
Intangível	282.376	283.126	-	-	105.039	103.678	387.415	386.804
Total Ativo Não Circulante	3.653.238	3.818.130	-	(174.945)	(63.557)	(65.848)	3.589.451	3.577.337
Total do Ativo	4.364.381	4.115.208	(175.345)	(174.945)	(42.017)	(47.043)	4.146.789	3.893.220
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
Circulante								
Fornecedores	11.101	18.911	-	-	1.524	1.254	12.624	20.165
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	203.104	200.110	-	-	(3.429)	(3.308)	199.676	196.802
Impostos e contribuições a recolher	20.502	27.052	(84)	(84)	1.328	1.366	21.746	28.334
Dividendos a pagar	11.346	31.755	-	-	1.110	180	12.543	31.935
Obrigações por compra de ativos	6.667	18.721	-	-	-	-	6.667	18.721
Passivo Relacionado a Ativo Não Circulante mantido para venda	245.589	-	(245.589)	-	-	-	-	-
Outras obrigações	34.722	23.871	(1)	-	(697)	(318)	34.027	23.553
Total Passivo Circulante	533.031	320.420	(245.674)	(84)	(164)	(825)	287.283	319.511
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.466.782	1.517.285	-	-	(35.997)	(36.930)	1.430.784	1.480.355
Impostos e contribuições a recolher	7.033	7.234	-	-	-	-	7.033	7.234
Receitas diferidas	24.014	28.273	-	-	4.131	3.548	28.145	31.821
Instrumentos financeiros derivativos	5.338	5.978	-	-	-	-	5.338	5.978
IR e CSLL diferidos	65.916	62.675	23.912	16.496	6.228	6.158	96.056	85.329
Obrigações por compra de ativos	21.258	22.222	-	-	-	-	21.258	22.222
Outras obrigações	4.587	13.260	-	-	729	910	5.315	14.170
Provisão para contingências	2.211	2.147	-	-	3.413	1.030	5.391	3.177
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	-	223.379	-	(223.379)	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	1.597.139	1.882.453	23.912	(206.883)	(21.496)	(25.284)	1.599.321	1.650.286
Patrimônio líquido								
Capital social	1.743.692	1.413.854	-	-	-	-	1.743.692	1.413.854
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	-	-	(43.714)	(43.714)
Reservas de capital	22.602	20.999	-	-	-	-	22.602	20.999
Ações em tesouraria	(8.430)	(8.430)	-	-	-	-	(8.430)	(8.430)
Reservas de lucros	379.513	391.787	46.417	32.022	-	-	425.842	423.809
Ajustes de avaliação patrimonial	46.246	45.283	-	-	-	-	46.246	45.283
Participações dos não-controladores	94.302	92.556	-	-	(20.357)	(20.934)	73.946	71.622
Total Patrimônio líquido	2.234.211	1.912.335	46.417	32.022	(20.357)	(20.934)	2.260.184	1.923.423
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	4.364.381	4.115.208	(175.345)	(174.945)	(42.017)	(47.043)	4.146.789	3.893.220

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/16	30/09/16	30/09/16	30/09/16
Atividades operacionais				
Lucro/(Prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	(12.275)	14.395	-	2.119
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>				
Aluguel linear	(16.356)	-	(1.521)	(17.877)
Depreciação e amortização	49.811	-	4.781	54.592
Ganho de equivalência patrimonial	(22.304)	-	22.304	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	24.487	-	2.984	27.471
Remuneração com base em opção de ações	1.603	-	0	1.603
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	177.527	-	(4.811)	172.716
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(640)	-	0	(640)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.242	7.415	69	10.726
Recursos provenientes do lucro	205.095	21.810	23.806	250.711
Redução (aumento) dos ativos	(7.468)	-	(3.313)	(10.781)
Contas a receber de clientes	(11.463)	-	(1.674)	(13.137)
Outros créditos	(3.036)	-	(1.778)	(4.814)
Impostos a recuperar	7.031	-	138	7.169
Aumento (redução) dos passivos	34.863	(22.210)	2.948	15.601
Fornecedores	(7.810)	-	270	(7.540)
Impostos e contribuições a recolher	31.372	-	2.773	34.145
Obrigações relacionadas a Torre CTBH	22.210	(22.210)	-	-
Outras obrigações	(6.650)	-	(678)	(7.328)
Receitas diferidas	(4.259)	-	584	(3.675)
Impostos Pagos	(41.277)	-	(3.065)	(44.342)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	191.213	(400)	20.376	211.189
Atividades de investimento				
Aquisições de Ativo mantido para venda	(400)	400	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(264)	-	(2)	(266)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(45.598)	-	(3.890)	(49.488)
Aquisição de investimentos	22.275	-	(16.490)	5.785
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(232.783)	-	(6.708)	(239.491)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(15.455)	-	(0)	(15.455)
Aumento de ativo intangível	(3.118)	-	110	(3.008)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	(275.343)	400	(26.981)	(301.924)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	329.839	-	(0)	329.839
Dividendos pagos	(23.477)	-	0	(23.477)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(151.847)	-	5.228	(146.619)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(125.413)	-	566	(124.847)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito	(229)	-	(172)	(401)
Pagamento juros de debêntures	(17.279)	-	0	(17.279)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(1.891)	-	(0)	(1.891)
Emissão de debêntures	75.000	-	0	75.000
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	84.703	-	5.621	90.324
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	573	-	(983)	(410)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	15.998	-	1.185	17.183
Saldo de caixa e equivalente no início do período	15.425	-	2.167	17.592
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	573	-	(983)	(410)

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 30 de setembro de 2015 e 2016:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	127.474	134.122	-5,0%	389.294	392.744	-0,9%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.315)	(11.704)	22,3%	(40.492)	(33.655)	20,3%
Receita líquida	113.159	122.418	-7,6%	348.802	359.089	-2,9%
Custo de aluguéis e serviços	(29.956)	(32.177)	-6,9%	(90.888)	(95.375)	-4,7%
Lucro bruto	83.204	90.241	-7,8%	257.915	263.714	-2,2%
Receitas/(despesas) operacionais	(23.045)	129.767	n/a	(50.100)	98.581	n/a
Despesas administrativas e gerais	(21.348)	(17.084)	25,0%	(68.136)	(56.263)	21,1%
Resultado da equivalência patrimonial	2.294	6.770	-66,1%	22.304	18.977	17,5%
Despesa com depreciação e amortização	(1.292)	(1.043)	23,9%	(3.604)	(2.919)	23,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(2.699)	141.124	n/a	(665)	138.786	n/a
Resultado financeiro	(65.634)	(65.401)	0,4%	(199.412)	(187.969)	6,1%
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	(5.476)	154.607	n/a	8.402	174.326	-95,2%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.905)	(7.895)	-50,5%	(12.543)	(20.974)	-40,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(417)	(27.768)	-98,5%	(3.242)	(24.918)	-87,0%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(9.798)	118.944	n/a	(7.383)	128.434	n/a
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	(10.882)	115.532	n/a	(12.275)	118.712	n/a
Acionistas não controladores	1.084	3.412	-68,2%	4.892	9.722	-49,7%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(9.798)	118.944	n/a	(7.383)	128.434	n/a
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T16	3T15	3T16/3T15 Δ%	9M16	9M15	9M16/9M15 Δ%
Receita bruta de aluguel e serviços	142.796	141.413	1,0%	433.256	415.052	4,4%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.097)	(12.166)	24,1%	(42.914)	(35.097)	22,3%
Receita líquida	127.699	129.247	-1,2%	390.342	379.955	2,7%
Custo de aluguéis e serviços	(43.781)	(37.040)	18,2%	(129.674)	(111.070)	16,7%
Lucro bruto	83.918	92.207	-9,0%	260.668	268.886	-3,1%
Receitas/(despesas) operacionais	(24.918)	122.733	n/a	(60.975)	79.939	n/a
Despesas administrativas e gerais	(12.804)	(14.320)	-10,6%	(43.856)	(46.614)	-5,9%
Despesa com depreciação e amortização	(1.293)	(1.043)	24,0%	(3.607)	(2.912)	23,8%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(10.820)	138.096	n/a	(13.513)	129.465	n/a
Resultado financeiro	(54.379)	(54.658)	-0,5%	(165.818)	(159.334)	4,1%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	4.622	160.282	-97,1%	33.875	189.491	-82,1%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.750)	(9.195)	-48,3%	(15.560)	(24.602)	-36,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.419)	(30.227)	-88,7%	(10.726)	(31.746)	-66,2%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(3.547)	120.859	n/a	7.589	133.143	-94,3%
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	(5.118)	119.305	n/a	2.119	128.381	-98,3%
Acionistas não controladores	1.571	1.554	1,1%	5.470	4.762	14,9%
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(3.547)	120.859	n/a	7.589	133.143	-94,3%

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.