



# RESULTADOS 4T13

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique  
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra  
Diretor Executivo

Renato Botelho  
Diretor Financeiro

Eduardo Prado  
Superintendente de RI

Pedro Arieira  
Analista de RI

Yan Oliveira  
Analista de RI

Tel: +55 (21) 2176-7272

## TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

28 de março de 2014 – 6ª feira

11h00 (BR) / 10h00 (US ET)

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce

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

Senha: 62299146

## Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 4T13

**Rio de Janeiro, 27 de março de 2014** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 4º trimestre de 2013. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que são aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º Trimestre de 2012 e ao ano de 2012. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela 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, ou seja, estão apresentadas na mesma base do 4T12. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

### Destaques do quarto trimestre de 2013 e eventos recentes

As informações financeiras destacadas abaixo são gerenciais, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

- As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 19,4% e 20,0% no 4T13 e 2013, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 9,3% no 4T13. As vendas nas mesmas áreas (SAS) cresceram 10,2% no trimestre, resultado da melhora contínua do mix de lojas dos nossos shoppings.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$130,5 milhões no 4T13 e R\$450,7 milhões em 2013, crescimento de 23,6% e 26,2% em relação ao 4T12 e 2012, respectivamente.
- O aluguel por m<sup>2</sup> cresceu 13,0% e os aluguéis mesmos shoppings por m<sup>2</sup> cresceram 14,6% no 4T13. Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo quinto trimestre consecutivo e alcançaram 10,3% no trimestre. Os aluguéis nas mesmas áreas (SAR) cresceram 10,6% no período.
- NOI de R\$112,6 milhões no 4T13 e R\$389,0 milhões em 2013, um crescimento de 21,4% e 26,8% em relação ao 4T12 e 2012, respectivamente. NOI mesmos Shoppings por m<sup>2</sup> apresentou um crescimento de 10,0% no 4T13 e 11,5% no ano de 2013 em comparação ao mesmo período do ano anterior, atingindo R\$87,9 por m<sup>2</sup> no 4T13 e R\$84,2 por m<sup>2</sup> em 2013.
- EBITDA ajustado de R\$95,5 milhões no trimestre e R\$325,0 milhões no ano, um aumento de 27,0% e 28,3% em comparação ao 4T12 e 2012. A margem EBITDA ajustado teve um crescimento de 2,0 p.p. no trimestre, atingindo 73,2%. No ano, a margem EBITDA ajustado cresceu 1,2 p.p. em relação à 2012.
- FFO ajustado atingiu R\$47,1 milhões no 4T13 e R\$203,9 milhões em 2013, crescimento de 31,6% e 38,1%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem FFO ajustado foi de 36,1% no 4T13 e 45,2% em 2013.
- Taxa de ocupação do portfólio de 97,2% no final do 4T13.
- O CAPEX da Companhia foi R\$90,6 milhões no 4T13. Em 2013, o valor total dos investimentos da Aliansce atingiu R\$601,6 milhões. Em 2012, a Companhia investiu R\$1,2 bilhão, maior volume de investimentos de sua história.
- Em 07 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a inauguração do Parque Shopping Maceió, uma joint venture entre Aliansce e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários. A Aliansce detém 50,0% de participação no shopping. O cap rate estimado para o 3º ano é 15,5% e TIR projetada, real e desalavancada, é 18,8%.

- Em 08 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a venda de 100% de participação na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana. O valor de venda representa um ganho real de 16,5% sobre a variação do CDI considerando o valor da aquisição pago em agosto de 2008 e um cap rate de saída de 7,6% com base no NOI de 2013.
- Em 26 de novembro, o Shopping Parangaba foi inaugurado em Fortaleza, Ceará. A Aliansce possui 40% do empreendimento e aumentou a sua ABL própria em 12,9 mil m<sup>2</sup>. A Companhia estima um cap rate de 3º ano de 10,1% e a TIR real e desalavancada em 15,9% a.a.
- Em 24 de janeiro de 2014, a Companhia concretizou a compra de 10% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru, consolidando a participação no shopping em 100%. A ABL própria da Companhia aumenta em 2,7 mil m<sup>2</sup>. O aumento de participação foi avaliado em R\$23,0 milhões. A Companhia estima o cap rate de 3º ano de 9,9% e a TIR real e desalavancada de 14,9% a.a.
- Em 27 de fevereiro de 2014, a Companhia anunciou a venda da Torre Boulevard Corporate Tower anexa ao shopping Boulevard Belo Horizonte por R\$187,5 milhões. O preço de venda está sujeito a eventuais ajustes, a serem apurados com base no valor da alienação futura pelo comprador no prazo de até 3 anos. A expectativa da Companhia é de uma potencial valorização do imóvel neste prazo, com base nas perspectivas de locação da torre. Além de reforçar o caixa, a venda do Boulevard Corporate Tower está alinhada com a estratégia da Aliansce em focar suas atividades no desenvolvimento e administração de shopping centers regionais e dominantes e em monetizar ativos considerados não estratégicos.

Principais Indicadores	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	143.082	115.303	24,1%	490.661	386.590	26,9%
Receita Líquida	130.473	105.584	23,6%	450.715	357.248	26,2%
NOI	112.605	92.724	21,4%	389.020	306.892	26,8%
Margem %	88,6%	91,2%	-2,6 p.p.	89,9%	91,9%	-2,0 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	95.535	75.223	27,0%	324.982	253.281	28,3%
Margem %	73,2%	71,2%	2,0 p.p.	72,1%	70,9%	1,2 p.p.
Lucro Líquido	20.822	44.658	-53,4%	59.017	129.489	-54,4%
Margem %	16,0%	42,3%	-26,3 p.p.	13,1%	36,2%	-23,2 p.p.
Lucro Líquido Ajustado <sup>1</sup>	24.562	19.085	28,7%	130.138	87.543	48,7%
Margem %	18,8%	18,1%	0,7 p.p.	28,9%	24,5%	4,4 p.p.
FFO Ajustado <sup>1</sup>	47.104	35.796	31,6%	203.936	147.633	38,1%
Margem %	36,1%	33,9%	2,2 p.p.	45,2%	41,3%	3,9 p.p.
<b>Desempenho Operacional - Informações gerenciais</b>						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.389.519	2.001.564	19,4%	7.091.702	5.908.244	20,0%
Vendas/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	1.426,7	1.366,2	4,4%	1.498,0	1.446,3	3,6%
Vendas mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	1.547,3	1.392,2	11,1%	1.192,5	1.087,2	9,7%
Aluguel/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	79,2	70,1	13,0%	70,4	64,6	9,0%
Aluguel mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	81,2	70,9	14,6%	70,8	65,3	8,4%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área) <sup>2</sup>	1.576,6	1.431,3	10,2%	1.241,5	1.124,4	10,4%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área) <sup>2</sup>	87,5	79,1	10,6%	72,5	65,3	11,0%
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas) <sup>2</sup>	1.561,0	1.428,7	9,3%	1.231,4	1.123,6	9,6%
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas) <sup>2</sup>	85,9	77,7	10,6%	71,2	64,2	10,8%
NOI mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> * <sup>2</sup>	87,9	79,9	10,0%	84,2	75,5	11,5%
Custo de Ocupação (% vendas)	8,7%	8,7%	0,0 p.p.	9,6%	9,5%	0,2 p.p.
Inadimplência Líquida	1,7%	2,3%	-0,6 p.p.	2,5%	2,5%	0,0 p.p.
Taxa de Ocupação	97,2%	97,2%	0,0 p.p.	97,2%	97,2%	0,0 p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	677.639	615.354	10,1%	677.639	615.354	10,1%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	444.708	400.459	11,0%	444.708	400.459	11,0%
ABL que informa vendas (média - m <sup>2</sup> )	558.300	488.341	14,3%	525.996	453.894	15,9%

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

<sup>2</sup> Média mensal.

## Adoção do Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2) - IFRS 11 – Negócios em Conjunto e CPC 18 (R2) – IFRS 10 – Investimento em controlada e coligada

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 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. No entanto, para fins de informações financeiras gerenciais, foram consideradas a participação de 72,87% detida pela Aliansce no Via Parque e participação de 50% no Parque Shopping Belém de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Com o objetivo de facilitar a análise do desempenho da Companhia, foram preparadas informações gerenciais baseadas nas práticas contábeis anteriores a este pronunciamento, ou seja, nas mesmas bases de informação de 31 de dezembro de 2012. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentário na seção *Apêndices*. A tabela abaixo resume os impactos nas demonstrações de resultados consolidadas da Companhia:

Demonstração de Resultados - Shoppings	Informações Contábeis 4T12	Informações Contábeis 4T13	Informações Gerenciais 4T13
Boulevard Shopping Brasília	50,00%	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	50,00%	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	25,00%	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	37,50%	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	72,87%

## Mensagem da Administração

O ano de 2013 foi um ano de importantes realizações para a Aliansce. Nós mantivemos a disciplina no crescimento enquanto expandimos a ABL da Aliansce por 11,0%. Os indicadores operacionais e financeiros da Companhia continuaram a refletir uma estratégia bem planejada de crescimento.

Durante os últimos 13 trimestres, a Aliansce apresentou o maior crescimento de SSS do setor. Em 2013 e no 4T13, o SSS foi de 9,6% e 9,3%, respectivamente. Dado a potencial marcação a mercado de aluguéis em muitos dos nossos shoppings, esperamos nos beneficiar de níveis de SSR mais altos no futuro. Em 2013 e no 4T13, o SSR foi de 10,8% e 10,6%, respectivamente.

O portfólio da Aliansce teve crescimento de vendas totais de 20,0% em 2013. A receita líquida totalizou R\$450,7 milhões em 2013 e R\$130,5 milhões no 4T13. O NOI e EBITDA ajustado alcançaram R\$389,0 milhões e R\$325,0 milhões em 2013, representando um aumento de 26,8% e 28,3%, respectivamente. Ao expandir o seu portfólio, a Aliansce continua se beneficiando de ganhos de escala. Em 2013 e no 4T13, as margens de EBITDA ajustado foram 72,1% e 73,2%, respectivamente. Em 2013 e no 4T13, as margens de NOI alcançaram 89,9% e 88,6%, respectivamente. Em 2013, o FFO ajustado foi de R\$203,9 milhões. No mesmo período, a taxa e o custo de ocupação do portfólio foram de 97,2% e 9,6%, respectivamente.

A consolidação de participação em três das nossas propriedades adicionaram 18,4 mil m<sup>2</sup> de ABL ao nosso portfólio. Nós continuaremos buscando oportunidades de aquisição onde possamos impactar significativamente os resultados ao alcançar melhorias operacionais.

Apesar do ambiente desafiador para aberturas de shoppings no último ano, a Aliansce inaugurou em novembro de 2013 o Parque Shopping Maceió e o Shopping Parangaba, que estão 95,1% e 91,6% comercializados, respectivamente. A Aliansce continuará a priorizar desenvolvimentos em grandes mercados com baixa penetração. Porém, nas atuais condições de mercado, é necessária uma abordagem de desenvolvimento ainda mais seletiva e oportunista. A nossa equipe de desenvolvimento está focada em entregar um pipeline robusto de expansões nos próximos 24 meses que adicionará 34,9 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Aliansce.

Em dezembro de 2013, inauguramos oficialmente a Boulevard Corporate Tower localizada em cima do nosso shopping em Belo Horizonte. Em janeiro de 2014, a venda da torre foi anunciada. Esta venda nos permite dedicar os nossos recursos ao nosso core business e fortalecer o nosso balanço. Dado o sucesso dos projetos entregues nos últimos dois anos, esperamos reduzir a dívida da Companhia em relação ao EBITDA nos próximos anos.

O perfil da dívida da Companhia mostrou-se adequado neste ambiente de taxas de juros crescentes e de maior incerteza nos mercados financeiros no Brasil. Cerca de 87 por cento da nossa dívida estão indexados a índices de baixa volatilidade. Em 2013, a taxa SELIC subiu 2,8 p.p., enquanto que o custo médio da dívida da Aliansce subiu apenas 0,2 p.p. Adicionalmente, toda a dívida da Companhia é auto liquidável e, portanto, não há necessidade de refinanciamento.

A mudança na estrutura acionária da Aliansce anunciada em setembro de 2013 foi um marco importante na história da Companhia. A aquisição dos 40% de participação da GGP pelo Renato Rique e CPPIB (Canada Pension Plan Investment Board) sinalizou um voto conjunto de confiança na perspectiva de crescimento da Aliansce pela administração e por um relevante investidor institucional global.

O nosso portfólio é único e merece o nosso completo esforço para protegê-lo e melhorá-lo. Continuaremos a contratar, treinar e manter os mais hábeis e dinâmicos administradores. Trabalharemos cada vez mais para garantir uma experiência especial e diferenciada dos consumidores em nossos shoppings. Temos confiança que 2014 será mais um ano de excelente desempenho para a Aliansce.

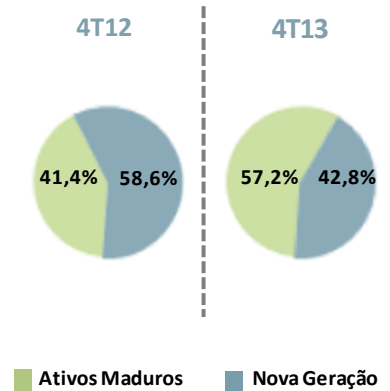
## Nosso Portfolio

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, nós dividimos o portfólio em três 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) ou que recentemente passaram por uma revitalização.
- Próxima Geração de ativos: Shoppings/prédios comerciais em desenvolvimento.

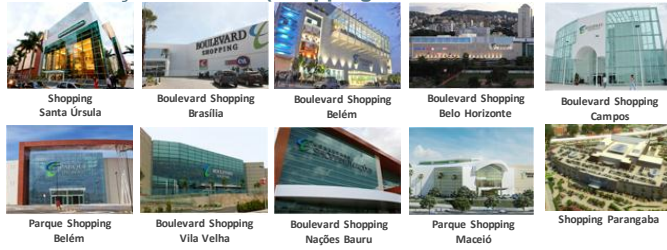
### ABL Própria por grupo



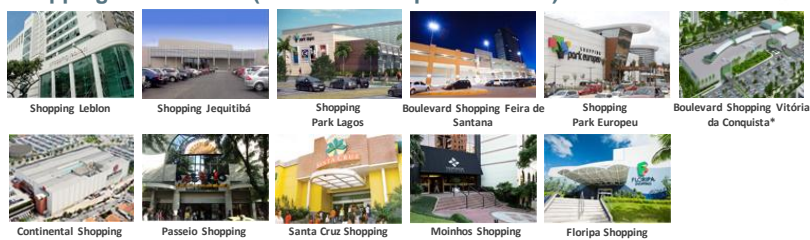
### Ativos Maduros (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



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



### Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



\*Em Desenvolvimento

No final do 4T13, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 444,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em operação.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 11 shoppings centers de terceiros que possuíam 227,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 4T13.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no final do 4T13:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>69,05%</b>	<b>368.689</b>	<b>254.590</b>	<b>99,3%</b>	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	70,79%	64.695	45.795	99,8%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.667	28.600	100,0%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	72,87%	56.471	41.150	99,6%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.771	9.193	99,6%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,1%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.671	8.418	97,7%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	53.025	53.025	99,7%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	97,6%	A / C
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	98,3%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	74,73%	11.503	8.596	100,0%	n/a
<b>Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>61,54%</b>	<b>308.950</b>	<b>190.119</b>	<b>94,7%</b>	
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	95,9%	-
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	96,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.441	29.580	94,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	94,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	24.762	24.762	94,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.028	15.514	97,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	33.600	16.800	94,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	90,00%	27.256	24.531	94,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.580	18.790	94,5%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.208	12.883	91,6%	A / C / CSC
<b>Total do Portfólio</b>		<b>65,63%</b>	<b>677.639</b>	<b>444.708</b>	<b>97,2%</b>	

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

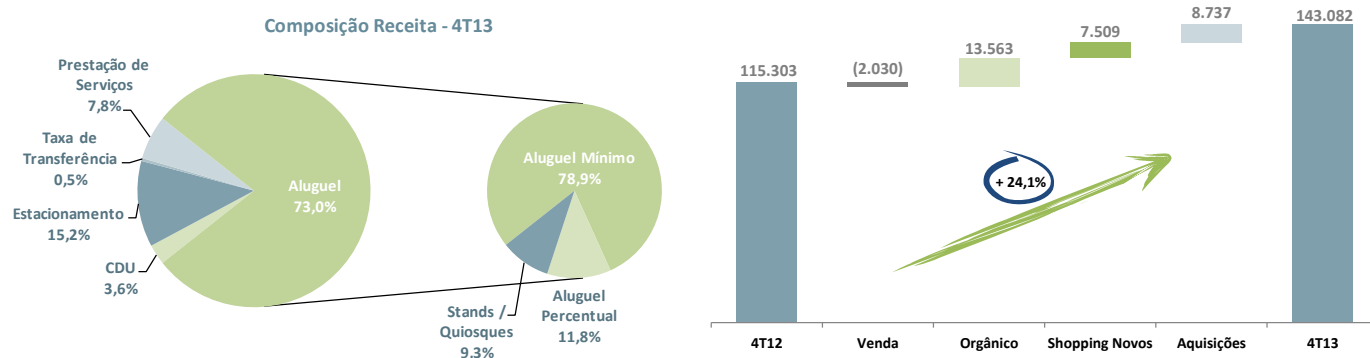
Os contratos de comercialização assinados durante o 1T14 aumentaram a taxa de ocupação no Boulevard Nações Bauru (+0,9 p.p.), no Boulevard Belo Horizonte (+0,7 p.p.) e no Parque Shopping Maceió (+0,6 p.p.).

Em 24 de janeiro, a Companhia conclui a aquisição de 10% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru, adicionando 2,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria para o portfólio. Em 08 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a venda de 100% de participação na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana com 2,1 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Após estes eventos, a ABL própria em operação da Aliansce passou a ser 445,3 mil m<sup>2</sup>.

## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 24,1% no 4T13 em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento orgânico foi 11,8%, sendo a principal contribuição para o aumento das receitas. Entre os demais fatores para o crescimento, estão as aquisições de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador, a inauguração de 2 shoppings em novembro de 2013 e a aquisição de participação no shopping West Plaza. A receita de serviços também foi impactada pelo aumento do número de shoppings de terceiros sob gestão da Aliansce nos últimos 12 meses.



Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>Receitas por Natureza</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	113.472	89.166	27,3%	352.784	272.512	29,5%
Cessão de direito de uso	5.124	4.652	10,1%	22.728	18.770	21,1%
Estacionamento	21.689	18.772	15,5%	73.570	58.147	26,5%
Taxa de transferência	736	694	6,0%	2.211	1.978	11,7%
Prestação de serviços	11.129	8.642	28,8%	39.294	34.640	13,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.068)	(6.624)	36,9%	73	544	-86,5%
<b>Total</b>	<b>143.082</b>	<b>115.303</b>	<b>24,1%</b>	<b>490.661</b>	<b>386.590</b>	<b>26,9%</b>
<b>Receita Total por Empreendimentos</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	24.744	17.465	41,7%	77.982	56.064	39,1%
Shopping Taboão	9.498	8.470	12,1%	31.188	24.964	24,9%
Via Parque Shopping	11.053	10.164	8,7%	36.525	33.463	9,1%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	1.869	n/a	-	6.064	n/a
Shopping Grande Rio	3.892	3.575	8,9%	12.970	11.581	12,0%
Carioca Shopping	9.127	8.404	8,6%	30.659	23.749	29,1%
Bangu Shopping	14.533	14.006	3,8%	51.229	46.886	9,3%
Santana Parque Shopping	4.290	4.093	4,8%	14.726	13.661	7,8%
Shopping Santa Úrsula	1.554	1.702	-8,7%	5.407	4.908	10,2%
Caxias Shopping	6.542	6.553	-0,2%	23.063	18.768	22,9%
Boulevard Shopping Brasília	2.405	2.268	6,0%	8.292	7.589	9,3%
Boulevard Shopping Belém	18.118	14.552	24,5%	57.726	47.099	22,6%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	12.137	10.518	15,4%	38.418	33.035	16,3%
Boulevard Campos	5.059	4.036	25,3%	15.929	11.432	39,3%
Parque Shopping Belém	4.226	2.991	41,3%	12.829	6.913	85,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.601	415	285,9%	5.086	415	1125,9%
Boulevard Shopping Nações Bauru	5.008	930	438,7%	14.033	930	1409,5%
Shopping West Plaza	2.951	282	947,2%	7.937	282	2716,7%
Shopping Parangaba	1.213	-	n/a	1.213	-	n/a
Parque Shopping Maceió	2.008	-	n/a	2.008	-	n/a
Lojas C&A	1.063	991	7,3%	4.073	3.603	13,0%
Serviços	11.129	8.642	28,8%	39.294	34.640	13,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.068)	(6.624)	36,9%	73	544	-86,5%
<b>Total</b>	<b>143.082</b>	<b>115.303</b>	<b>24,1%</b>	<b>490.661</b>	<b>386.590</b>	<b>26,9%</b>

O crescimento orgânico do portfólio foi o principal fator para o aumento de 27,3% na receita de locação no 4T13. Entre os destaques, o aumento da receita de locação do Bangu Shopping é explicado pelos ganhos reais obtidos na 1ª renovatória do shopping. O processo de maturação dos 3 shoppings inaugurados em 2012 também impactou positivamente o número consolidado da Companhia. Adicionalmente, as aquisições de participação no Iguatemi Salvador e no West Plaza, e as inaugurações realizadas em 2013 contribuíram para o melhor desempenho da receita de aluguel da Companhia.

Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>Receita de Locação</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	23.836	16.594	43,6%	74.931	53.201	40,8%
Shopping Taboão	7.418	6.382	16,2%	23.863	18.710	27,5%
Via Parque Shopping	7.565	6.725	12,5%	24.169	21.539	12,2%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	1.807	n/a	-	5.802	n/a
Shopping Grande Rio	2.971	2.735	8,6%	9.630	8.743	10,1%
Carioca Shopping	7.702	6.654	15,7%	25.338	19.336	31,0%
Bangu Shopping	12.799	10.755	19,0%	39.788	34.492	15,4%
Santana Parque Shopping	3.300	3.115	5,9%	10.543	9.671	9,0%
Shopping Santa Úrsula	1.129	1.182	-4,5%	3.766	3.537	6,5%
Caxias Shopping	5.171	4.450	16,2%	16.420	12.725	29,0%
Boulevard Shopping Brasília	1.878	1.705	10,1%	5.945	5.601	6,2%
Boulevard Shopping Belém	13.574	11.595	17,1%	44.267	36.532	21,2%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	8.222	7.616	8,0%	25.909	23.675	9,4%
Boulevard Campos	4.126	3.059	34,9%	11.569	8.786	31,7%
Parque Shopping Belém	3.038	2.270	33,8%	9.487	5.092	86,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.592	403	295,5%	4.849	403	1104,6%
Boulevard Shopping Nações Bauru	3.638	889	309,2%	9.859	889	1009,0%
Shopping West Plaza	1.797	282	537,8%	5.825	282	1967,1%
Parque Shopping Maceió	1.623	-	n/a	1.623	-	n/a
Shopping Parangaba	1.074	-	n/a	1.074	-	n/a
Lojas C&A	1.019	948	7,5%	3.929	3.497	12,3%
<b>Total</b>	<b>113.472</b>	<b>89.166</b>	<b>27,3%</b>	<b>352.784</b>	<b>272.512</b>	<b>29,5%</b>

### Custo de Aluguéis e Serviços

O custo de aluguéis e serviços cresceu 43,4% no 4T13 em comparação ao 4T12. As principais variações, nas linhas de depreciação e dos custos operacionais, foram resultados das inaugurações e aquisições ocorridas no último ano.

A amortização do ágio mais valia referente ao ano de 2013 que foi gerado na aquisição de participação adicional do Shopping Iguatemi Salvador foi contabilizado integralmente no 4T13, gerando um custo adicional de aproximadamente R\$3,7 milhões no 4T13. Os custos operacionais foram impactados ainda por despesas de marketing e de condomínio nos shoppings inaugurados nos últimos 2 anos que fazem parte do processo de maturação dos ativos.

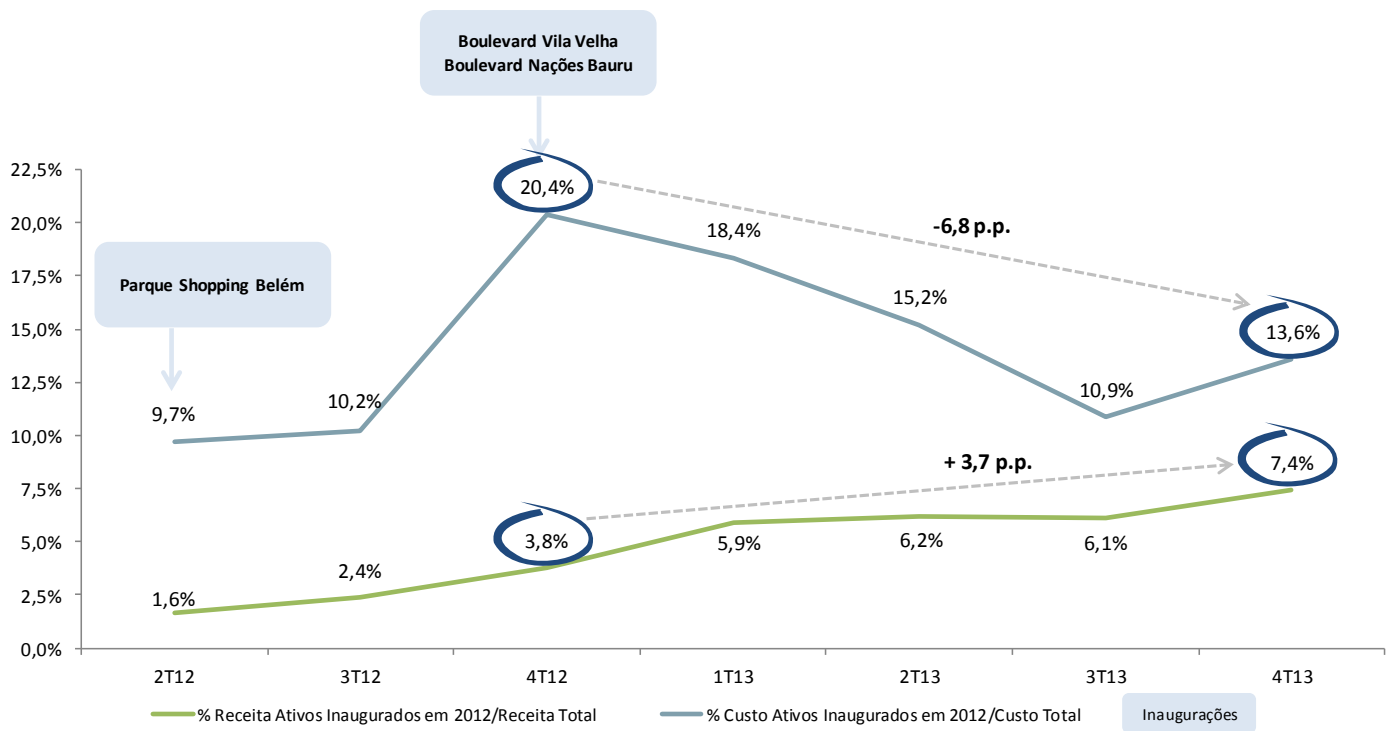
A redução no custo de estacionamento de 1,8% no 4T13, principalmente quando comparamos com o aumento de 15,5% na receita deste serviço no período, foi causado principalmente pelo aumento da margem operacional em 6 shoppings do portfólio. A variação no custo de PDD foi devido à constituição de provisão para contas a receber de condomínio em dezembro de 2013, no valor de aproximadamente R\$1,3 milhões.

Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>Custos por Natureza</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	20.632	11.751	75,6%	61.244	40.186	52,4%
Custos operacionais dos shoppings	12.003	7.669	56,5%	37.108	22.956	61,6%
Custo de estacionamento	4.857	4.948	-1,8%	18.649	17.856	4,4%
Gastos pré-operacionais	4.092	4.247	-3,7%	9.833	9.081	8,3%
Custo de comercialização e planejamento	1.962	2.167	-9,4%	8.750	8.296	5,5%
Provisão para devedores duvidosos	2.488	1.319	88,6%	6.590	4.246	55,2%
<b>Total</b>	<b>46.034</b>	<b>32.102</b>	<b>43,4%</b>	<b>142.174</b>	<b>102.621</b>	<b>38,5%</b>

## Evolução da Margem Operacional dos 3 shoppings inaugurados em 2012

A Companhia inaugurou 3 shoppings em 2012 – Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Bauru. Estes shoppings juntos representam 13,4% da ABL própria da Aliansce e passam por um processo de maturação comum a todo empreendimento. Durante este período, a taxa de ocupação aumenta e o shopping recebe um fluxo cada vez maior de consumidores que resulta em aumentos expressivos de vendas e receitas. Ao mesmo tempo, os custos diminuem pelo aumento da ocupação e pela redução de despesas de marketing sob responsabilidade do empreendedor.

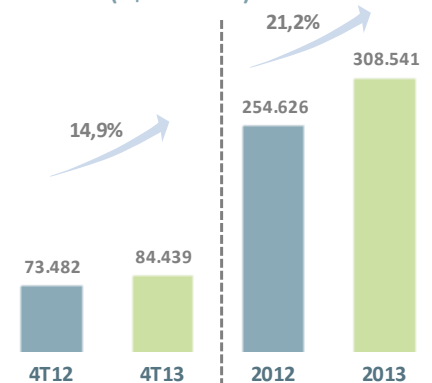
O custo total por m<sup>2</sup> por mês destes 3 shoppings inaugurados em 2012 foi reduzido em 34,3% no 4T13 em relação ao mesmo período do ano anterior. No mesmo período, a receita total por m<sup>2</sup> por mês destes 3 shoppings subiu 72,2%. A Companhia espera trajetória semelhante nos 2 shoppings inaugurados em novembro de 2013, Parque Shopping Maceió e Shopping Parangaba. O gráfico abaixo mostra a evolução das receitas e custos dos shoppings inaugurados em 2012 como percentual dos valores totais da Companhia.



## Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$84,4 milhões no 4T13, um crescimento de 14,9% em relação ao mesmo período de 2012. No ano de 2013, o lucro bruto da Companhia foi 21,2% superior ao do ano anterior, alcançando R\$308,5 milhões.

## Lucro Bruto (R\$ milhares)

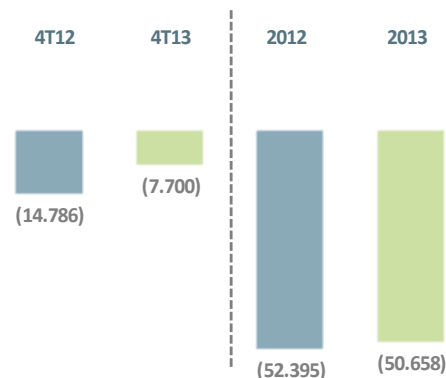


## (Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas representaram 9,8% da receita líquida da Companhia no 4T13 versus 12,9% no 4T12.

A redução de R\$0,8 milhão no 4T13 foi devida à diminuição de despesas com prestadores de serviços. Os principais itens na linha de Outras despesas/receitas operacionais foram a reversão de provisão para contingência tributárias e gastos não recorrentes com registros de imóveis. No 4T12, o ganho na venda do Boulevard Campina Grande impactou esta mesma linha.

### (Despesas) / Receitas Operacionais Ajustado (R\$ milhares)



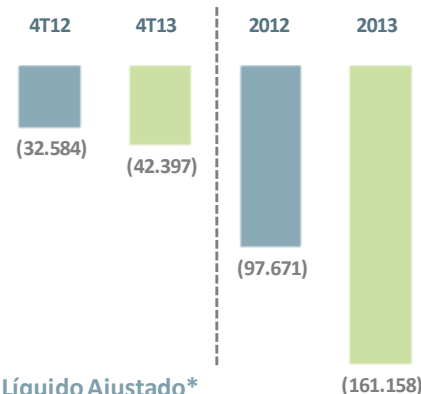
Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(12.771)	(13.606)	-6,1%	(53.128)	(49.281)	7,8%
Despesa com depreciação e amortização	(742)	(528)	40,6%	(2.693)	(1.783)	51,1%
Outras (despesas) / receitas operacionais	5.357	29.340	-81,7%	3.988	67.358	-94,1%
<b>Total</b>	<b>(8.156)</b>	<b>15.207</b>	<b>n/a</b>	<b>(51.833)</b>	<b>16.294</b>	<b>n/a</b>
Ganho na aquisição de participações <sup>1</sup>	35	(33.748)	n/a	(589)	(74.008)	-99,2%
Outros Itens não recorrentes	422	3.756	-88,8%	1.764	5.320	-66,8%
<b>Total Ajustado</b>	<b>(7.700)</b>	<b>(14.786)</b>	<b>-47,9%</b>	<b>(50.658)</b>	<b>(52.395)</b>	<b>-3,3%</b>

<sup>1</sup> Aquisição de participações em cinco shoppings

## Resultado Financeiro

Os recursos contratados para investimentos realizados ao longo de 2012 e até dezembro de 2013 foram os principais fatores para o aumento das despesas financeiras líquidas da Companhia em 2013. Nos últimos 2 anos, contratamos ou assumimos financiamentos no valor total de R\$1,3 bilhão destinados a investimentos em aquisições e novos projetos.

### Resultado Financeiro (R\$ milhares)

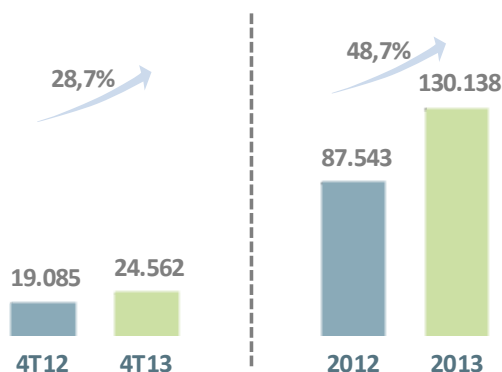


## Lucro Líquido

No 4T13, o lucro líquido foi impactado pelo resultado financeiro quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A comparação com o exercício de 2012 é impactada ainda por ganhos não recorrentes ocorridos no ano passado e também pelo aumento das despesas financeiras.

O lucro líquido ajustado reflete o resultado da Companhia excluindo os efeitos não recorrentes e as despesas financeiras não caixa. No 4T13, o lucro ajustado subiu 28,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, e em 2013, o crescimento foi de 48,7%.

### Lucro Líquido Ajustado\*



\* Ajustado por Efeitos não recorrentes e despesas financeiras não caixa

## NOI

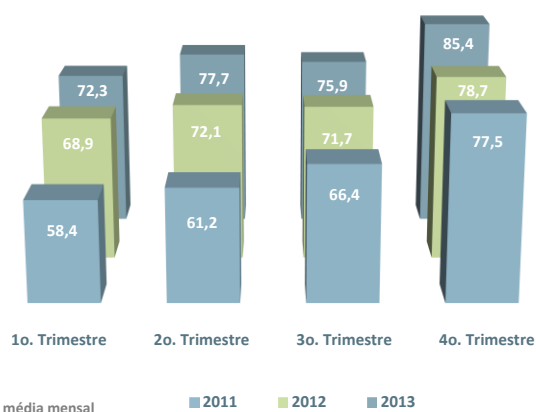
No 4T13, o NOI atingiu R\$112,6 milhões, crescimento de 21,4% em relação ao 4T12. A margem NOI foi impactada pela inauguração do Parque Shopping Maceió e do Shopping Parangaba em novembro de 2013.

Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>NOI</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	105.139	83.236	26,3%	355.068	275.034	29,1%
Cessão de direito de uso	5.124	4.652	10,1%	22.728	18.770	21,1%
Resultado de estacionamento	16.832	13.824	21,8%	54.921	40.291	36,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>127.096</b>	<b>101.712</b>	<b>25,0%</b>	<b>432.717</b>	<b>334.094</b>	<b>29,5%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(12.003)	(7.669)	56,5%	(37.108)	(22.956)	61,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(2.488)	(1.319)	88,6%	(6.590)	(4.246)	55,2%
<b>(=) NOI</b>	<b>112.605</b>	<b>92.724</b>	<b>21,4%</b>	<b>389.020</b>	<b>306.892</b>	<b>26,8%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>88,6%</b>	<b>91,2%</b>	<b>-2,6 p.p.</b>	<b>89,9%</b>	<b>91,9%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>

NOI (R\$/m²)\*

A Companhia atingiu um NOI por m² por mês de R\$85,4 no 4T13, crescimento de 8,5% frente ao mesmo período do ano anterior. As inaugurações de 4 shoppings nos últimos trimestres de 2012 e 2013 impactaram o número consolidado da Companhia. Excluindo estes shoppings, o valor do NOI por m² atingiu R\$94,3 por mês no 4T13.

O NOI mesmos shoppings por m² apresentou um crescimento de 10,0% no 4T13 e de 11,5% em 2013.



## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$95,5 milhões no 4T13 e R\$325,0 milhões em 2013, um crescimento de 27,0% e 28,3%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustado foi 73,2% no 4T13 e 72,1% no ano de 2013, um incremento de 2,0 p.p. e 1,2 p.p., respectivamente, em relação ao 4T12 e ao ano de 2012.

Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Lucro Líquido - Do Período</b>	<b>22.491</b>	<b>44.123</b>	<b>-49,0%</b>	<b>61.427</b>	<b>133.231</b>	<b>-53,9%</b>
(+) Depreciação / Amortização	21.374	12.279	74,1%	63.936	41.968	52,3%
(+) Resultado financeiro	42.397	32.584	30,1%	161.158	97.671	65,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.396	11.982	-4,9%	34.123	40.018	-14,7%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>97.657</b>	<b>100.968</b>	<b>-3,3%</b>	<b>320.645</b>	<b>312.888</b>	<b>2,5%</b>
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	(2.122)	(25.745)	-91,8%	4.337	(59.607)	n/a
(-) Ganho sobre aquisições e/ou venda de ativos	35	(32.613)	n/a	(589)	(71.374)	-99,2%
(+) Gastos pré-operacionais	4.092	4.247	-3,7%	9.833	9.081	8,3%
(+)/(-) Outros	(6.249)	2.620	n/a	(4.907)	2.685	n/a
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>95.535</b>	<b>75.223</b>	<b>27,0%</b>	<b>324.982</b>	<b>253.281</b>	<b>28,3%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>73,2%</b>	<b>71,2%</b>	<b>2,0 p.p.</b>	<b>72,1%</b>	<b>70,9%</b>	<b>1,2 p.p.</b>

## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) foi R\$47,1 milhões no 4T13 e R\$203,9 milhões no acumulado do ano, o que representou um crescimento de 31,6% e 38,1% em relação ao 4T12 e 2012, respectivamente. A margem FFO ajustado alcançou 36,1% no 4º trimestre do ano e 45,2% no acumulado de 2013, um aumento de 2,2 p.p. e 3,9 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior. O FFO ajustado por ação atingiu R\$1,28 no ano de 2013.

Informações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<b>FFO</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Lucro Líquido - dos Controladores</b>	<b>20.822</b>	<b>44.658</b>	<b>-53,4%</b>	<b>59.017</b>	<b>129.489</b>	<b>-54,4%</b>
(+) Depreciação e amortização	21.374	12.279	74,1%	63.936	41.968	52,3%
<b>(=) FFO</b>	<b>42.196</b>	<b>56.937</b>	<b>-25,9%</b>	<b>122.954</b>	<b>171.457</b>	<b>-28,3%</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>32,3%</b>	<b>53,9%</b>	<b>-21,6 p.p.</b>	<b>27,3%</b>	<b>48,0%</b>	<b>-20,7 p.p.</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(2.122)	(25.745)	-91,8%	4.337	(59.607)	n/a
(+) Efeito SWAP	(5.765)	172	n/a	(2.011)	(3.001)	-33,0%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas <sup>1</sup>	11.627	-	n/a	68.795	20.663	232,9%
(+)/(-) Impostos não caixa	1.168	4.432	-73,7%	9.861	18.121	-45,6%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>47.104</b>	<b>35.796</b>	<b>31,6%</b>	<b>203.936</b>	<b>147.633</b>	<b>38,1%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>36,1%</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,2 p.p.</b>	<b>45,2%</b>	<b>41,3%</b>	<b>3,9 p.p.</b>

<sup>1</sup> Financiamentos de longo prazo com carência de principal e/ou juros

## CAPEX

No 4T13, o CAPEX realizado atingiu R\$90,6 milhões e o investimento acumulado no ano alcançou R\$601,6 milhões.

Os valores de CDU/Permuta – monetização do potencial construtivo foram ajustados em vista de mudanças no cronograma de recebimento de parte dos recursos para 2017 e 2018. Os valores previstos para 2014 e 2015 são referentes a projetos já aprovados.

CAPEX a Realizar	2014E	2015E	2016E	TOTAL
<i>(Valores em milhões de reais)</i>				
Expansões	113,8	85,5	0,0	<b>199,2</b>
Greenfields <sup>1</sup>	22,9	0,0	0,0	<b>22,9</b>
CDU / Permuta <sup>2</sup>	-24,1	-27,8	-7,0	<b>-58,8</b>
<b>Total</b>	<b>112,6</b>	<b>57,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>163,3</b>

<sup>1</sup> Gastos para conclusão de projetos recentemente inaugurados. Este valor inclui R\$6.5 milhões referentes à Obrigação por Compra de Ativos do Parangaba.

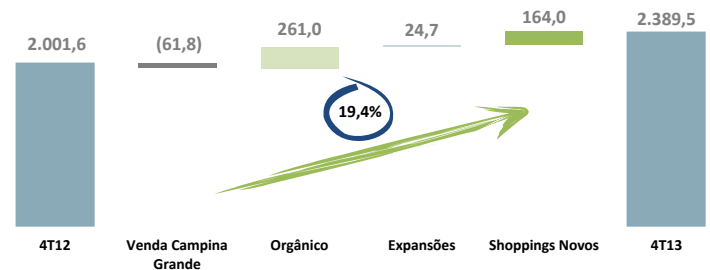
<sup>2</sup> Monetização do potencial construtivo

## Destaques Operacionais

### Desempenho de Vendas

Atualmente, cerca de 60% da ABL própria da Companhia já possui mais de 5 anos de histórico operacional. Apesar da maior parte do portfólio já ter passado pelo processo de maturação, o crescimento das vendas continua em um patamar bem elevado.

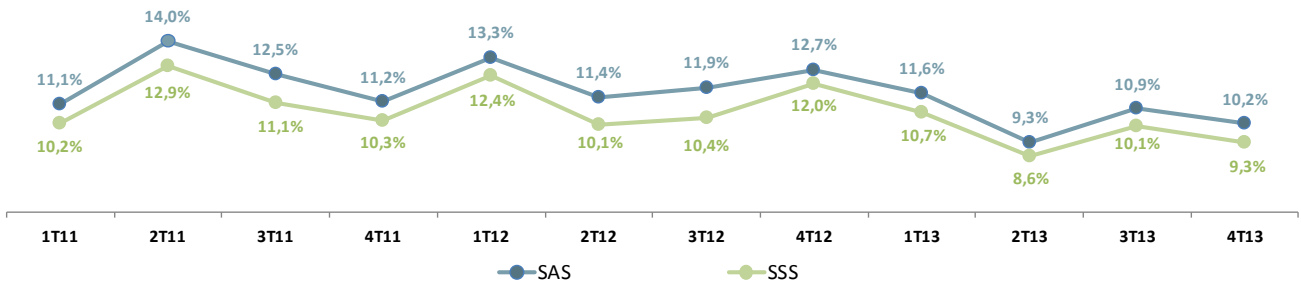
As vendas totais da Companhia alcançaram R\$2,4 bilhões no 4T13, um crescimento de 19,4% frente ao mesmo período do ano anterior. As vendas totais em 2013 chegaram a R\$7,1 bilhões, representando um crescimento de 20,0% sobre 2012. As vendas mesmos shoppings por m<sup>2</sup> tiveram um aumento de 11,1% no 4T13. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 58,0% da evolução das vendas e as vendas em novos shoppings responderam por 36,5% do crescimento na comparação com o 4T12.



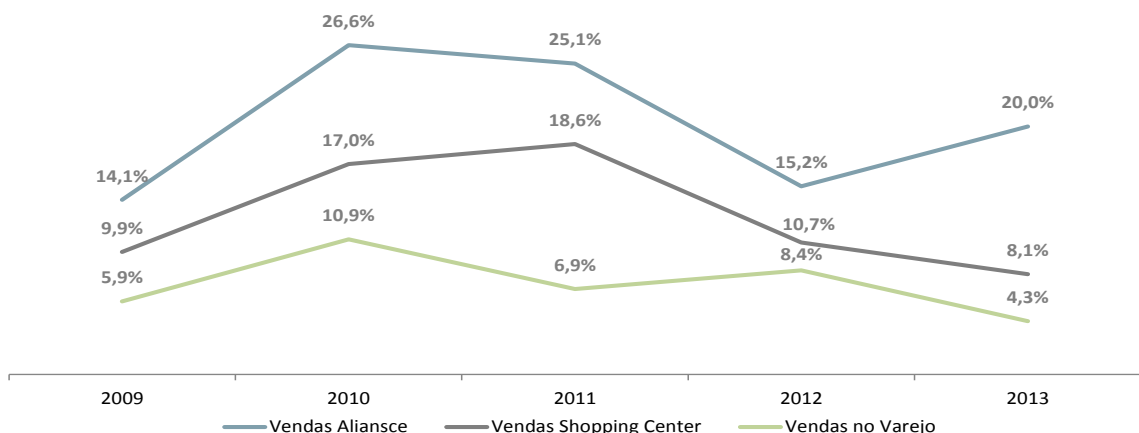
Na visão da Companhia, a métrica operacional mais relevante para compararmos vendas em uma mesma base são as vendas mesmas áreas (SAS), pois incluem o trabalho de nossa equipe na qualificação do mix de lojas. O SAS cresceu 10,2% no 4T13 e 10,4% no ano, enquanto o indicador das vendas mesmas lojas (SSS) variou 9,3% no último trimestre de 2013 e 9,6% no acumulado do ano.

O gráfico abaixo mostra o crescimento de SAS superior à variação de SSS nos últimos 3 anos.

Comparação de Crescimento de SAS vs. SSS



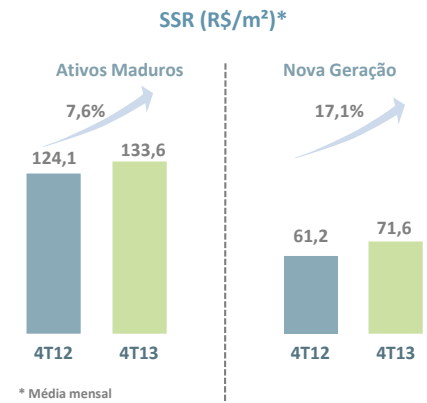
Nos últimos 4 anos, o desempenho de vendas da Companhia tem se mantido bem acima do crescimento do varejo e do setor de shoppings. A qualidade do portfólio da Aliansce e o sucesso dos projetos desenvolvidos pela Companhia são os principais fatores que explicam o maior crescimento das vendas.



### Aluguel mesmas lojas (SSR)

A variação dos aluguéis mesmas lojas (SSR) teve crescimento de dois dígitos pelo quinto trimestre consecutivo, atingindo 10,6% no 4T13 e 10,8% no acumulado de 2013. No mesmo período, o crescimento dos aluguéis mesmas áreas (SAR) também ficou em 10,6%, enquanto que no ano a variação foi de 11,0%. Em sete dos últimos oito trimestres, o SAR ficou acima do SSR. Desta forma, a Companhia tem conseguido qualificar o mix de lojas e ao mesmo tempo aumentar o patamar dos aluguéis praticados.

Os ativos de nova geração foram destaque e influenciaram positivamente os indicadores, com crescimento de 17,1% e 16,5% de SSR e SAR, respectivamente comparando-se o 4T13 com o 4T12. Vale ressaltar que, mesmo assim, o valor do SSR por m<sup>2</sup> dos shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional ainda é 86,5% superior ao SSR dos ativos da nova geração.

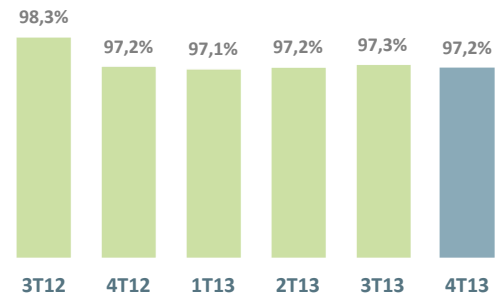


### Taxa de Ocupação

O portfólio da Companhia encerrou o 4T13, com uma taxa de ocupação de 97,2%, 0,1 p.p. abaixo da ocupação no 3T13. A variação no indicador da companhia se deve principalmente aos dois shoppings inaugurados no 4T13, Parque Shopping Maceió e Shopping Parangaba. A taxa de ocupação, excluindo os shoppings inaugurados no 4T13, foi de 97,6%, 0,3 p.p. acima da taxa realizada no 3T13.

A Taxa de Ocupação dos ativos com mais de 5 anos se manteve em linha com o trimestre anterior em 99,2%.

### Taxa de Ocupação (%)



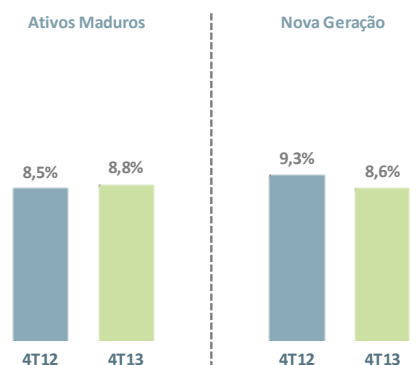
### Custo de Ocupação (% de vendas)

O portfólio da Companhia apresentou custo de ocupação equivalente a 8,7% no 4T13, mantendo o patamar do 4T12.

Devido principalmente aos crescimentos de 2 dígitos apresentados nos indicadores de SSR e SAR e ao rigoroso controle de custos em nossos shoppings, o custo de ocupação da Companhia permaneceu o mesmo, além de ter se mostrado abaixo de 10,0%, inferior à média do setor.

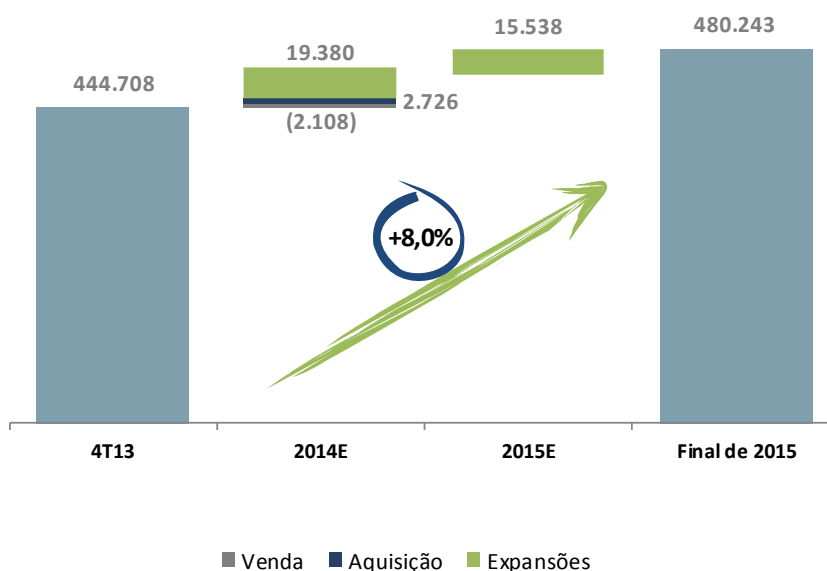
O custo de ocupação é a principal métrica utilizada na negociação da renovatória do aluguel. O menor custo de ocupação da Companhia reforça a expectativa de significativos reajustes futuros dos aluguéis sem prejudicar a saúde financeira de nossos lojistas.

### Custo de Ocupação (%)



## Vetores de Crescimento

Até o final de 2015, de acordo com o cronograma atual de expansões, e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 480,2 mil m<sup>2</sup> de ABL própria apresentando um crescimento de 8,0% em relação ao final do 4T13.



## Expansões

### Projetos em Andamento

Em 2014, três expansões acrescentarão aproximadamente 19,4 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia. O investimento na participação da Aliansce líquido de CDU está previsto em R\$89,4 milhões. Considerando também a contrapartida dos projetos imobiliários, o investimento líquido da Companhia é de R\$52,7 milhões.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	% Aliansce (R\$ milhões)				TIR (a.a.)
						CAPEX Total	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano	
Bangu Shopping	RJ	1T14-2T15	2.805	100,0%	2.805	28,0	2,9	4,7	5,4	23,0%
Shopping Nações Bauru	SP	3T14	7.375	100,0%	7.375	3,5	2,5	3,2	4,2	NA
Carioca Shopping	RJ	4T14	9.200	100,0%	9.200	64,7	1,4	7,4	8,5	18,1%
<b>Total</b>			<b>19.380</b>		<b>19.380</b>	<b>96,1</b>	<b>6,7</b>	<b>15,3</b>	<b>18,2</b>	

### Expansão Bangu Shopping

A 3ª expansão do Bangu Shopping acrescentará 2,8 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. A primeira fase da expansão foi antecipada para o 1T14 e aumentou a ABL própria em 893 m<sup>2</sup>. Na segunda fase, com entrega prevista para o 3T14, será inaugurado um teatro com capacidade para 350 pessoas, e a principal praça de alimentação será transferida para uma área desocupada no 2º piso. Cerca de 450 novos lugares serão criados e o total aumenta para aproximadamente 1500 lugares. Após a transferência, um espaço de 1,2 mil m<sup>2</sup> de ABL para novas satélites será criado na área da praça atual. Esta terceira fase tem previsão de entrega até o 2T15.

Até o encerramento do 4T13, cerca de 24,0% do Capex total previsto para a expansão já tinham sido gastos. A expansão possui um cap rate estimado de 3º ano de 21,4% e demandará um Capex líquido de CDU equivalente a R\$25,1 milhões.

### Expansão Boulevard Nações Bauru

A Companhia recentemente atingiu 100% de participação no Boulevard Nações Bauru. O shopping foi concebido com cerca de 27,0 mil m<sup>2</sup> de ABL, mas foi preparado desde a sua inauguração para receber sua primeira expansão de aproximadamente 7,4 mil m<sup>2</sup>. Essa estratégia reduz os custos de futuras expansões, e agiliza o processo de comercialização.

A inauguração está prevista para o 3T14. A Companhia terá um investimento líquido de CDU de R\$1,0 milhão e espera acrescentar com isso mais R\$4,2 milhões em NOI estabilizado ao seu resultado.

### Expansão Carioca Shopping

A expansão acrescentará 9,2 mil m<sup>2</sup> de ABL própria à Companhia e está sendo construída em paralelo ao desenvolvimento de duas torres comerciais. A Companhia assinou um acordo de permuta do potencial construtivo do shopping com a RJZ Cyrela. Em troca do direito de construir duas torres com aproximadamente 720 salas comerciais, a Cyrela será responsável pela construção da expansão do shopping (no osso) e da expansão do deck parking em 4 novos pavimentos. Serão 460 vagas novas de estacionamento.

Estimamos que a ampliação no estacionamento por si só seja responsável por um acréscimo de NOI no 3º ano na ordem de R\$1,3 milhão. O montante permutado representa cerca de 57,0% do investimento total previsto. A Companhia terá assim um desembolso líquido de permuta e CDU equivalente a R\$26,6 milhões, obtendo um cap rate no 3º ano estimado em 32,1% a.a. Desconsiderando o benefício da permuta, estimamos um cap rate de 3º ano de 13,5% e a TIR real e desalavancada em 18,1%.

### Futuras Expansões

A Companhia encerrou o 4T13 com quatro expansões previstas para inaugurarem a partir do quarto trimestre de 2014.

Esses projetos somados adicionarão 15,5 mil m<sup>2</sup> de ABL própria para a Companhia. O CAPEX líquido de CDU para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$128,5 milhões. Considerando a monetização do potencial construtivo, o CAPEX líquido previsto na participação da Companhia é de aproximadamente R\$88,7 milhões.

O projeto da próxima expansão de Caxias foi revisado, a ABL adicional da expansão cresceu 42% para 7.672 m<sup>2</sup>. Com a mudança de projeto, a data de inauguração foi alterada para o 1T15. Além do incremento no mix, serão acrescentadas ao shopping 252 vagas cobertas de estacionamento.

A expansão do Shopping Taboão está sendo totalmente redesenhada e não será considerada no pipeline da Companhia até a definição do projeto. A previsão atual é que a ABL dobre de 10 mil m<sup>2</sup> para 20 mil m<sup>2</sup> e a inauguração ocorra em 2016. Vale ressaltar que o novo deck parking do shopping já foi entregue pela Companhia.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Caxias Shopping	RJ	1T15	7.672	89,00%	6.828
Shopping West Plaza	SP	2T15	3.175	25,00%	794
Iguatemi Salvador	BA	2T15	8.500	70,69%	6.009
Caxias Shopping II	RJ	2T15	2.143	89,00%	1.907
<b>Total</b>			<b>21.490</b>		<b>15.538</b>

## Eventos Recentes

### Aumento de Participação no Boulevard Shopping Nações Bauru

A Aliansce concluiu no dia 24 de janeiro de 2014 a aquisição de 10,0% de participação adicional no Boulevard Shopping Nações Bauru e consolidou a participação no empreendimento em 100,0%. A Companhia adiciona 2,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio, totalizando 445,3 mil m<sup>2</sup>.

O valor pago pela participação foi de R\$23,0 milhões. A TIR real e desalavancada estimada para aquisição é de 14,9% a.a.

O Boulevard Nações Bauru tem 27.256 m<sup>2</sup> de ABL e foi inaugurado em novembro de 2012. O terreno do shopping possui 59 mil m<sup>2</sup> e inclui potencial construtivo que permite o desenvolvimento de um projeto multiuso. O shopping está localizado na região central de Bauru, perto da estação rodoviária e com fácil acesso às principais rodovias que ligam a cidade aos municípios vizinhos.

### Venda da Torre Boulevard Corporate Tower

A Aliansce anunciou em 27 de fevereiro de 2014, a venda da Torre Boulevard Corporate Tower anexa ao shopping Boulevard Belo Horizonte por R\$187,5 milhões. O preço de venda está sujeito a eventuais ajustes, a serem apurados com base no valor da alienação futura da torre dentro do prazo de até 3 anos. A expectativa da Companhia é de uma potencial valorização do imóvel neste prazo, com base nas perspectivas de locação da torre.

Além de reforçar o caixa, a venda do Boulevard Corporate Tower está alinhada com a estratégia da Aliansce em focar suas atividades no desenvolvimento e administração de shopping centers regionais e dominantes e em monetizar ativos considerados não estratégicos.

A consumação da operação acima descrita está sujeita à verificação de condições usuais a negócios jurídicos similares, incluindo a obtenção da prévia aprovação da operação, sem restrições, pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

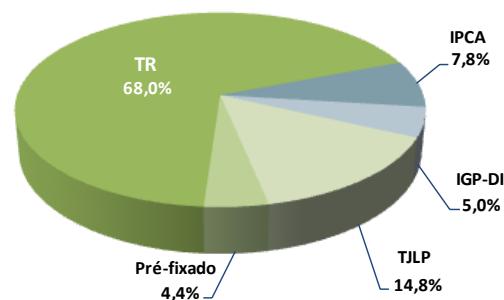
## Endividamento e Disponibilidades

A estratégia da Companhia de focar em índices historicamente estáveis se comprovou eficaz em 2013. No ano, a taxa SELIC subiu 2,8 p.p. e o custo médio da dívida da Aliansce subiu apenas 0,2 p.p.

No final do 4T13, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$1.738,2 milhões e de R\$ 1.646,2 milhões excluindo as participações de minoritários. O perfil da dívida da Companhia estava, ao fim do trimestre, indexado 87,2% à TR, TJLP e Pré-fixado. O prazo médio da dívida atual é 6,3 anos e custo médio era 11,3%.

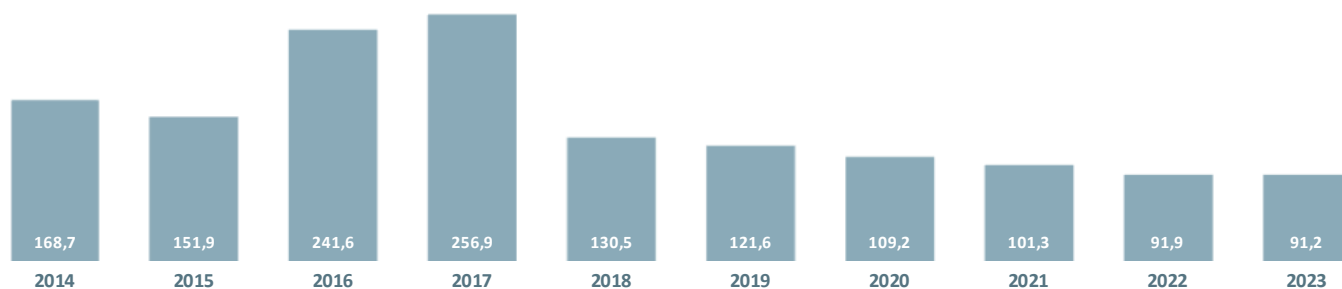
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	78.909	952.948	1.031.857
CCI/CRI	71.537	492.094	563.631
Obrigação para compra de ativos	20.398	36.012	56.410
Debêntures	24.768	257.370	282.137
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>195.612</b>	<b>1.738.424</b>	<b>1.934.035</b>
Caixa e aplicações financeiras	(193.770)	-	(193.770)
Venda de ativos a receber	(2.080)	-	(2.080)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(195.850)</b>	-	<b>(195.850)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(238)</b>	<b>1.738.424</b>	<b>1.738.185</b>

Perfil da Dívida - Indexadores



Considerando os eventos ocorridos após o 4T13, ou seja, a aquisição de 10% do Boulevard Bauru e venda da Torre Boulevard Corporate Tower, a dívida líquida da Companhia reduziu para R\$1,6 bilhões. A alavancagem da Companhia passou a ser de 4,9 x Dívida Líquida/EBITDA 2013. O Parque Shopping Maceió e o Shopping Parangaba foram inaugurados em novembro de 2013, e o nível atual de alavancagem reflete a quase totalidade dos investimentos e menos de 2 meses de resultado operacional. Excluindo os desembolsos e os benefícios destes 2 shoppings, a alavancagem atual da Companhia é 4,1 x Dívida Líquida/EBITDA.

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

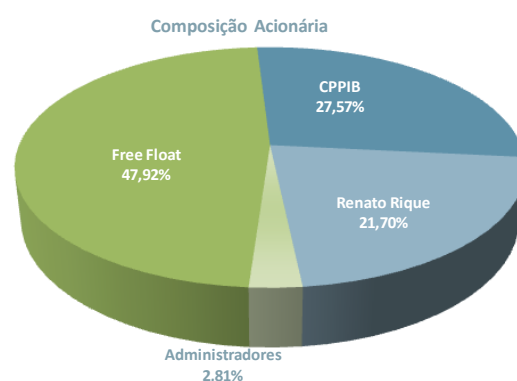
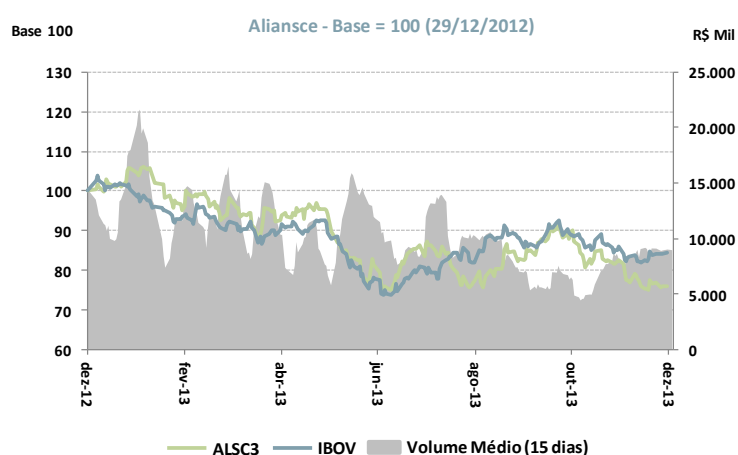


A tabela a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 4T13. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes aos Parque Shopping Belém e Parque Shopping Maceió:

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 4T13	Minoritários Via Parque	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T13
<i>(valores em milhares de reais)</i>				
Bancos	1.059.801	-	(27.944)	1.031.857
CCI/ CRI	563.631	-	-	563.631
Obrigação para compra de ativos	56.410	-	-	56.410
Debêntures	282.138	-	-	282.138
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>1.961.980</b>	<b>-</b>	<b>(27.944)</b>	<b>1.934.036</b>
Caixa e aplicações financeiras	(188.675)	6.172	(11.267)	(193.770)
Venda de ativos a receber	(2.080)	-	-	(2.080)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(190.755)</b>	<b>6.172</b>	<b>(11.267)</b>	<b>(195.850)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>1.771.225</b>	<b>6.172</b>	<b>(39.211)</b>	<b>1.738.186</b>

## Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 4T13 cotada a R\$18,30. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$7,5 milhões por dia.



## 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 Alianscce, em cada Shopping.

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

**CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário.

**CDU (Cessão de Direito de Uso):** Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infra-estrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superiores 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 como % das Vendas:** Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (exclui encargos específicos) + 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 – ações judiciais + outras despesas/(receitas) não recorrentes.

**FFO Ajustado (Funds From Operations):** Lucro líquido + depreciação + amortização – despesas e receitas não recorrentes + Efeito do SWAP + despesas financeiras não desembolsadas + impostos não caixa.

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

**Inadimplência:** É a relação entre o total faturado no período e o total recebido dentro do mesmo período, com apuração no último dia útil.

**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.

**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”.

**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.

**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 relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SAS (Vendas Mesma Área):** É a relação entre as vendas em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SSR (Aluguel Mesma Loja):** É a relação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SSS (Vendas Mesma Loja):** É a relação entre as vendas em uma mesma operação no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

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

**Vendas:** Alienação de produtos e/ou serviços declarados pelas lojas em cada um dos Shoppings durante o trimestre.

## Apêndices

### Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a permitir a análise comparativa das divulgações apresentadas até a mudança no critério de consolidação, em conformidade com a adoção do CPC 18 (R2) e do CPC 19 (R2), aplicado a partir de 1º de janeiro de 2013.

Além disso, para as demonstrações intermediárias de 31 de março de 2013, a Companhia passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, que até 31 de dezembro de 2012, vinha sendo tratado como um ativo financeiro disponível para venda e tinha sua mensuração a valor justo. No entanto, para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 72,87% detida pela Aliansce de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Assim, a conciliação das demonstrações financeiras considerou que a Companhia manteve a consolidação proporcional das seguintes controladas em conjunto:

Demonstração de Resultados - Shoppings	Informações Contábeis 4T12	Informações Contábeis 4T13	Informações Gerenciais 4T13
Boulevard Shopping Brasília	50,00%	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	50,00%	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	25,00%	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	37,50%	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	72,87%

Por fim, 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 abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras intermediárias encerradas em 31 de dezembro de 2012 e 2013:

## Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2012

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>379.683</b>	<b>(8.763)</b>	<b>15.671</b>	<b>386.590</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(28.417)	33	(959)	(29.342)
<b>Receita líquida</b>	<b>351.266</b>	<b>(8.730)</b>	<b>14.712</b>	<b>357.248</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(99.738)</b>	<b>(324)</b>	<b>(2.560)</b>	<b>(102.621)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>251.528</b>	<b>(9.054)</b>	<b>12.152</b>	<b>254.626</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>26.912</b>	<b>1.366</b>	<b>(11.984)</b>	<b>16.294</b>
Despesas administrativas e gerais	(49.346)	0	64	(49.281)
Resultado da equivalência patrimonial	12.726	(625)	(12.102)	-
Despesa com depreciação	(1.784)	-	2	(1.783)
Outras (despesas)/receitas operacionais	65.316	1.990	52	67.358
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(100.323)</b>	<b>(426)</b>	<b>3.079</b>	<b>(97.671)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>178.117</b>	<b>(8.114)</b>	<b>3.247</b>	<b>173.250</b>
Imposto de renda e contribuição social	(37.777)	-	(2.241)	(40.018)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>140.339</b>	<b>(8.114)</b>	<b>1.006</b>	<b>133.231</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>				
Acionistas controladores	128.043	440	1.006	129.489
Acionistas não controladores	12.297	(8.554)	-	3.743
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>140.339</b>	<b>(8.114)</b>	<b>1.006</b>	<b>133.231</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Lucro líquido</b>	<b>140.339</b>	<b>(8.114)</b>	<b>1.006</b>	<b>133.231</b>
(+) Depreciação / Amortização	41.662	(26)	332	41.968
(+) Resultado financeiro	100.323	426	(3.079)	97.671
(+) Imposto de renda e contribuição social	37.777	-	2.241	40.018
<b>EBITDA</b>	<b>320.102</b>	<b>(7.715)</b>	<b>501</b>	<b>312.888</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>91,1%</b>			<b>87,6%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(57.859)	-	(1.748)	(59.607)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>262.244</b>	<b>(7.715)</b>	<b>(1.248)</b>	<b>253.281</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>74,7%</b>			<b>70,9%</b>
<b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>	<b>128.043</b>	<b>440</b>	<b>1.006</b>	<b>129.489</b>
(+) Depreciação e amortização	41.662	(26)	332	41.968
<b>(=) FFO *</b>	<b>169.705</b>	<b>414</b>	<b>1.339</b>	<b>171.457</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>48,3%</b>			<b>48,0%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(57.859)	-	(1.748)	(59.607)
(+) Efeito SWAP	(3.001)	-	-	(3.001)
(+) Despesas financeiras não pagas	24.777	-	(4.114)	20.663
(+)/(-) Impostos não caixa	18.212	-	(90)	18.121
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>151.833</b>	<b>414</b>	<b>(4.614)</b>	<b>147.633</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>43,2%</b>			<b>41,3%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2013

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2013 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2013 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2013				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>487.679</b>	<b>(9.175)</b>	<b>12.157</b>	<b>490.661</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(39.258)	62	(750)	(39.946)
<b>Receita líquida</b>	<b>448.421</b>	<b>(9.113)</b>	<b>11.407</b>	<b>450.715</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(134.631)</b>	<b>123</b>	<b>(7.665)</b>	<b>(142.174)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>313.790</b>	<b>(8.990)</b>	<b>3.741</b>	<b>308.541</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(35.675)</b>	<b>67</b>	<b>(16.225)</b>	<b>(51.833)</b>
Despesas administrativas e gerais	(53.064)	(0)	(64)	(53.128)
Resultado da equivalência patrimonial	16.375	-	(16.375)	-
Despesa com depreciação e amortização	(2.704)	-	12	(2.693)
Outras (despesas)/receitas operacionais	3.718	68	202	3.988
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(176.967)</b>	<b>(225)</b>	<b>16.033</b>	<b>(161.158)</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>101.148</b>	<b>(9.148)</b>	<b>3.550</b>	<b>95.550</b>
Imposto de renda e contribuição social	(27.202)	(93)	(6.828)	(34.123)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>73.947</b>	<b>(9.241)</b>	<b>(3.278)</b>	<b>61.427</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>				
Acionistas controladores	60.985	(5.422)	3.455	59.017
Acionistas não controladores	12.962	(3.819)	(6.733)	2.410
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>73.947</b>	<b>(9.241)</b>	<b>(3.278)</b>	<b>61.427</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2013 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2013 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2013				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Lucro líquido</b>	<b>73.947</b>	<b>(9.241)</b>	<b>(3.278)</b>	<b>61.427</b>
(+) Depreciação / Amortização	64.534	(296)	(301)	63.936
(+) Resultado financeiro	176.967	225	(16.033)	161.158
(+) Imposto de renda e contribuição social	27.202	93	6.828	34.123
<b>EBITDA</b>	<b>342.648</b>	<b>(9.219)</b>	<b>(12.785)</b>	<b>320.645</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>76,4%</b>			<b>71,1%</b>
(+/-) Despesas não recorrentes	1.237	-	3.100	4.337
(+) Gastos pré-operacionais	7.318	-	2.515	9.833
(+/-) Outros	(6.082)	-	586	(5.496)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>343.885</b>	<b>(9.219)</b>	<b>(9.684)</b>	<b>324.982</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>76,7%</b>			<b>72,1%</b>
<b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>	<b>60.985</b>	<b>(5.422)</b>	<b>3.455</b>	<b>59.017</b>
(+) Depreciação e amortização	64.534	(296)	(301)	63.936
<b>(=) FFO *</b>	<b>125.518</b>	<b>(5.718)</b>	<b>3.153</b>	<b>122.954</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>28,0%</b>			<b>27,3%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	1.237	-	3.100	4.337
(+) Efeito SWAP	(2.011)	-	-	(2.011)
(+) Impostos não caixa	86.363	-	(17.568)	68.795
(=) FFO ajustado	5.644	-	4.217	9.861
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>216.751</b>	<b>(5.718)</b>	<b>(7.098)</b>	<b>203.936</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>48,3%</b>			<b>45,2%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritrios Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
<b>ATIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	36.623	25.121	(1.421)	(567)	96	468	35.298	25.022
Aplicações financeiras de curto prazo	152.052	492.642	(4.751)	(2.639)	11.171	5.047	158.472	495.050
Contas a receber	83.350	76.390	(1.240)	(1.881)	6.154	6.257	88.264	80.766
Venda de ativos a receber	2.080	54.466	-	-	-	-	2.080	54.466
Ativo de Incorporação Imobiliária	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	385	385	-	(0)	(385)	(385)	-	-
Imposto a recuperar	35.002	23.411	-	1	808	403	35.810	23.815
Outros créditos	13.500	10.848	1	(0)	1.034	77	14.535	10.925
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>322.992</b>	<b>683.263</b>	<b>(7.411)</b>	<b>(5.087)</b>	<b>18.878</b>	<b>11.868</b>	<b>334.459</b>	<b>690.044</b>
<b>Não circulante</b>								
Contas a receber	2.137	1.585	-	(1)	97	66	2.234	1.650
IR e CSLL ativos diferidos	48.815	16.073	5.009	(424)	(447)	1.322	53.377	16.971
Investimento no FII/PS e outros TVM	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	16.686	-	(1)	37	-	-	16.685	37
Instrumentos financeiros derivativos	4.309	2.369	3.232	-	-	-	7.541	2.369
Outros créditos	20.827	14.726	-	-	406	76	21.233	14.802
Investimentos	179.355	121.206	(18.649)	-	(160.534)	(121.185)	172	21
Propriedades para investimento	3.139.318	2.642.978	(30.910)	(31.166)	106.144	56.341	3.214.552	2.668.153
Imobilizado de uso	4.213	2.980	-	-	(15)	(31)	4.198	2.949
Intangível	259.042	238.180	536	(1)	436	985	260.014	239.164
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>3.674.702</b>	<b>3.040.097</b>	<b>(40.783)</b>	<b>(31.555)</b>	<b>(53.913)</b>	<b>(62.426)</b>	<b>3.580.006</b>	<b>2.946.116</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.997.694</b>	<b>3.723.360</b>	<b>(48.194)</b>	<b>(36.642)</b>	<b>(35.035)</b>	<b>(50.558)</b>	<b>3.914.465</b>	<b>3.636.160</b>
<b>PASSIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	14.499	30.794	(91)	(138)	2.851	2.343	17.259	32.999
Impostos e contribuições a recolher	25.552	22.627	(687)	(549)	1.084	(215)	25.949	21.863
Dividendos a pagar	23.886	40.077	(23.885)	(9.815)	-	-	1	30.262
Empréstimos e financiamentos	79.756	45.296	-	0	(847)	(1.583)	78.909	43.713
Cédula de crédito imobiliário	71.537	54.176	-	-	-	-	71.537	54.176
Debêntures	24.768	-	-	-	-	-	24.768	-
Obrigações por compra de ativos	20.398	13.009	-	-	-	-	20.398	13.009
Outras obrigações	11.539	7.416	158	216	(307)	(121)	11.390	7.511
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>271.935</b>	<b>213.395</b>	<b>(24.505)</b>	<b>(10.285)</b>	<b>2.781</b>	<b>423</b>	<b>250.211</b>	<b>203.533</b>
<b>Não Circulante</b>								
Receitas diferidas	50.630	71.045	(1.071)	(133)	5.636	3.497	55.195	74.409
Impostos e contribuições a recolher	7.338	-	-	0	-	-	7.338	-
Empréstimos e financiamentos	980.045	909.470	-	-	(27.097)	(43.185)	952.948	866.285
Instrumentos financeiros derivativos	3.766	2.936	-	-	-	-	3.766	2.936
Debêntures	257.370	280.729	-	-	-	-	257.370	280.729
IR e CSLL passivos diferidos	96.055	57.669	5.538	(423)	3.330	1.411	104.923	58.657
Cédula de crédito imobiliário	492.094	441.322	-	-	-	-	492.094	441.322
Obrigações por compra de ativos	36.012	23.265	-	-	-	-	36.012	23.265
Outras obrigações	11.312	8.479	2	(5)	(7.050)	(4.302)	4.264	4.172
Provisões para contingências	6.184	21.252	(593)	(664)	2.513	2.296	8.104	22.884
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.940.806</b>	<b>1.816.167</b>	<b>3.876</b>	<b>(1.225)</b>	<b>(22.668)</b>	<b>(40.283)</b>	<b>1.922.014</b>	<b>1.774.659</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Capital social	1.367.421	1.307.632	-	-	-	-	1.367.421	1.307.632
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(38.377)	-	-	-	-	(43.714)	(38.377)
Reserva de capital	12.976	8.321	-	-	-	-	12.976	8.321
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros	267.194	245.431	(42.679)	38.576	(5.892)	(625)	218.623	283.382
Lucros acumulados	-	-	59.017	-	-	-	59.017	-
Ajuste de avaliação patrimonial	38.167	18.462	(17.805)	(38.573)	19.876	-	40.238	(20.111)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
<b>Participações dos não-controladores</b>	<b>130.691</b>	<b>140.111</b>	<b>(26.098)</b>	<b>(25.134)</b>	<b>(29.132)</b>	<b>(10.074)</b>	<b>75.461</b>	<b>104.903</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>1.784.953</b>	<b>1.693.798</b>	<b>(27.565)</b>	<b>(25.131)</b>	<b>(15.148)</b>	<b>(10.699)</b>	<b>1.742.240</b>	<b>1.657.968</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.997.694</b>	<b>3.723.360</b>	<b>(48.194)</b>	<b>(36.641)</b>	<b>(35.035)</b>	<b>(50.559)</b>	<b>3.914.465</b>	<b>3.636.160</b>

## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	60.985	(1.968)	59.017
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>			
Aluguel linear	(536)	463	(73)
Depreciação e amortização	64.534	163.807	228.341
Ganho de equivalência patrimonial	(16.375)	16.375	-
Remuneração com base em opção de ações	4.651	0	4.651
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações fina	196.495	(13.503)	182.992
Ganho de investimentos	(1.539)	(0)	(1.539)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	6.134	0	6.134
Participação de minoritários	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.644	4.217	9.861
<b>Recursos provenientes do lucro</b>	<b>319.993</b>	<b>169.392</b>	<b>489.385</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>			
Contas a receber de clientes	(6.977)	(1.034)	(8.011)
Outros créditos	30.509	(1.249)	29.260
Impostos a recuperar	(11.590)	(405)	(11.995)
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>			
Fornecedores	(16.296)	556	(15.740)
Impostos e contribuições a recolher	53.087	1.556	54.643
Outras obrigações	(8.519)	(1.815)	(10.334)
Receitas diferidas	(20.414)	1.201	(19.213)
Impostos pagos	(42.824)	(394)	(43.218)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>296.969</b>	<b>167.808</b>	<b>464.777</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(452)	(25)	(477)
Aquisição de propriedade para investimento	(431.737)	(205.763)	(637.500)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	-	-	-
Venda de propriedade para investimento	74.694	0	74.694
Aquisição de investimentos	(51.194)	21.753	(29.441)
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	343.822	(7.244)	336.578
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(76.330)	0	(76.330)
Aquisições de intangíveis	(19.365)	(12)	(19.377)
Aquisição adicional de não controladores	12.461	-	12.461
Recebimento de juros sobre o capital próprio	-	-	-
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(148.101)</b>	<b>(191.291)</b>	<b>(339.392)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital	-	59.788	59.788
Gasto com emissão de ações	59.788	(65.125)	(5.337)
Dividendos pagos	(5.336)	(49.663)	(54.999)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de cré	(54.998)	(37.302)	(92.300)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de	(90.151)	(5.312)	(95.463)
Pagamento juros de debêntures	(92.691)	64.927	(27.764)
Pagamento principal de debêntures	(27.762)	27.762	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	100.965	100.965
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(137.366)</b>	<b>22.256</b>	<b>(115.110)</b>
<b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>			
Saldo de caixa e equivalente no final do período	36.623	(1.325)	35.298
Saldo de caixa e equivalente no início do período	25.121	(99)	25.022
<b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>11.502</b>	<b>(1.226)</b>	<b>10.276</b>

## Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2013:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>141.029</b>	<b>113.156</b>	<b>24,6%</b>	<b>487.679</b>	<b>379.683</b>	<b>28,4%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(12.437)	(9.657)	28,8%	(39.258)	(28.417)	38,2%
<b>Receita líquida</b>	<b>128.592</b>	<b>103.499</b>	<b>24,2%</b>	<b>448.421</b>	<b>351.266</b>	<b>27,7%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(42.662)</b>	<b>(30.127)</b>	<b>41,6%</b>	<b>(134.631)</b>	<b>(99.738)</b>	<b>35,0%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>85.930</b>	<b>73.372</b>	<b>17,1%</b>	<b>313.790</b>	<b>251.528</b>	<b>24,8%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(4.267)</b>	<b>17.077</b>	<b>n/a</b>	<b>(35.675)</b>	<b>26.912</b>	<b>n/a</b>
Despesas administrativas e gerais	(12.774)	(13.659)	-6,5%	(53.064)	(49.346)	7,5%
Resultado da equivalência patrimonial	4.201	3.931	6,9%	16.375	12.726	28,7%
Despesa com depreciação e amortização	(745)	(530)	40,4%	(2.704)	(1.784)	51,6%
Outras receitas/(despesas) operacionais	5.050	27.335	-81,5%	3.718	65.316	-94,3%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(46.914)</b>	<b>(35.904)</b>	<b>30,7%</b>	<b>(176.967)</b>	<b>(100.323)</b>	<b>76,4%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>34.749</b>	<b>54.546</b>	<b>-36,3%</b>	<b>101.148</b>	<b>178.117</b>	<b>-43,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(9.462)	(6.831)	38,5%	(21.557)	(19.565)	10,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(81)	(3.823)	-97,9%	(5.644)	(18.212)	-69,0%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>25.206</b>	<b>43.892</b>	<b>-42,6%</b>	<b>73.947</b>	<b>140.339</b>	<b>-47,3%</b>

### Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	20.822	41.744	-50,1%	60.985	128.043	-52,4%
Acionistas não controladores	4.383	2.148	104,0%	12.962	12.297	5,4%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>25.206</b>	<b>43.892</b>	<b>-42,6%</b>	<b>73.947</b>	<b>140.339</b>	<b>-47,3%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T13	4T12	4T13/4T12 Δ%	2013	2012	2013/2012 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>143.082</b>	<b>115.303</b>	<b>24,1%</b>	<b>490.661</b>	<b>386.590</b>	<b>26,9%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(12.609)	(9.719)	29,7%	(39.946)	(29.342)	36,1%
<b>Receita líquida</b>	<b>130.473</b>	<b>105.584</b>	<b>23,6%</b>	<b>450.715</b>	<b>357.248</b>	<b>26,2%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(46.034)</b>	<b>(32.102)</b>	<b>43,4%</b>	<b>(142.174)</b>	<b>(102.621)</b>	<b>38,5%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>84.439</b>	<b>73.482</b>	<b>14,9%</b>	<b>308.541</b>	<b>254.626</b>	<b>21,2%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(8.156)</b>	<b>15.207</b>	<b>n/a</b>	<b>(51.833)</b>	<b>16.294</b>	<b>n/a</b>
Despesas administrativas e gerais	(12.771)	(13.606)	-6,1%	(53.128)	(49.281)	7,8%
Despesa com depreciação e amortização	(742)	(528)	40,6%	(2.693)	(1.783)	51,1%
Outras receitas/(despesas) operacionais	5.357	29.340	-81,7%	3.988	67.358	-94,1%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(42.397)</b>	<b>(32.584)</b>	<b>30,1%</b>	<b>(161.158)</b>	<b>(97.671)</b>	<b>65,0%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>33.887</b>	<b>56.105</b>	<b>-39,6%</b>	<b>95.550</b>	<b>173.250</b>	<b>-44,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(10.228)	(7.550)	35,5%	(24.262)	(21.897)	10,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.168)	(4.432)	-73,7%	(9.861)	(18.121)	-45,6%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>22.491</b>	<b>44.123</b>	<b>-49,0%</b>	<b>61.427</b>	<b>133.231</b>	<b>-53,9%</b>

### Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	20.822	44.658	-53,4%	59.017	129.489	-54,4%
Acionistas não controladores	1.669	(535)	n/a	2.410	3.743	-35,6%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>22.491</b>	<b>44.123</b>	<b>-49,0%</b>	<b>61.427</b>	<b>133.231</b>	<b>-53,9%</b>