



RESULTADOS 4T15

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
Diretor Financeiro

Eduardo Prado
Diretor de RI

Samantha Senna
Especialista de RI

Yan Oliveira
Analista de RI

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@aliansce.com.br
ri.aliansce.com.br

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

29 de março de 2016 – 3ª feira

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

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce

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

Senha: 68135489

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 4T15 e de 2015

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados no 4º trimestre de 2015 (4T15) e de 2015. 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 como “Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre Comercial”, em contrapartida a “Propriedades para Investimentos – Torre Comercial” (Nota 4 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 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2014 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 de 31 de dezembro de 2015 e de 31 de dezembro de 2014 da Companhia.

Destaques do quarto trimestre de 2015 e eventos recentes

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

- **No 4T15, a receita líquida da Companhia, ajustando o resultado pelas vendas de participação realizadas em 2014 e 2015*, registrou crescimento de 10,4% e o EBITDA ajustado aumentou em 9,0%.** Em 2015, a receita líquida e o EBITDA ajustado da companhia cresceram 7,6% e 7,1%, respectivamente.
- **Redução dos custos operacionais dos shoppings em 1,2% no trimestre.** Destaque para a redução de 6,2% do custo operacional por m² dos ativos da Nova Geração no 4T15 em relação ao mesmo período do ano anterior. **O custo de estacionamento foi reduzido em 3,4% no 4T15 e de 1,3% em 2015.**
- **As despesas administrativas e gerais foram reduzidas em 1,5% no 4T15,** principalmente devido à diminuição das despesas com o plano de opção de ações, com consultorias e com plano de saúde dos funcionários da Companhia.

*Em 2014, participações vendidas no Shopping da Bahia e Santana Parque Shopping, Boulevard Corporate Tower e Loja C&A Feira de Santana e em 2015, participação vendida no Via Parque Shopping.

- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentaram um crescimento superior ao percentual apresentado nos dois trimestres anteriores. Em 11 dos 19 shoppings do portfólio, houve um maior crescimento deste indicador no 4T15 em relação ao 3T15. **Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,6% no trimestre**, versus 4,3% no 3T15 e 4,0% no 2T15. **Em 2015, o SSR aumentou 4,7%.**
- **A taxa de ocupação da Companhia atingiu 97,2% no quarto trimestre do ano**, 0,1 p.p. superior ao apresentado no 3T15, mostrando a resiliência do portfólio no cenário econômico atual. **Os 10 principais ativos da Companhia**, que representaram **82,0% do NOI da Companhia em 2015**, alcançaram uma **taxa de ocupação de 98,5% no final do 4T15.**
- **No 4T15, o custo de ocupação no portfólio foi de 9,5% e 10,2% no ano.** O custo de ocupação das lojas satélites atingiu 12,8% no 4T15 e 13,8% em 2015. A Companhia entende que estes percentuais, tanto o consolidado como o das lojas satélites, estão abaixo da média do setor.
- **Em 2015, as vendas nos shoppings da Aliansce alcançaram R\$8,4 bilhões, variação de 0,3% em relação à 2014.** As vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma redução de 6,2% no 4T15. As vendas mesmas áreas (SAS) continuaram a refletir o impacto positivo da troca de lojas nas vendas da Companhia – Este indicador foi 0,5 p.p. e 0,7 p.p. superior ao SSS no 4T15 e no ano, respectivamente.
- O CAPEX bruto da Companhia foi de R\$40,7 milhões no 4T15 e o investimento realizado no ano totalizou R\$139,4 milhões. **O investimento líquido foi R\$38,4 milhões no 4T15 e R\$132,0 milhões no ano**, redução de 39,5% em relação ao ano anterior.
- **Trajetória de desalavancagem continua com Net Debt/EBITDA LTM sendo reduzido de 5,4x no 4T13 para 4,1x no 4T15.** A dívida da Companhia é auto liquidável e 87,5% do total é de longo prazo. Desde março de 2013, a taxa Selic subiu 7,0 p.p. e o custo médio da nossa dívida subiu 2,9 p.p..
- Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia concluiu o processo de aquisição de 2,18% do Shopping da Bahia por um montante de R\$28,3 milhões. Com base no NOI do Shopping esperado para os próximos 12 meses, o valor da compra resulta em um *cap rate* previsto de 9,3%.
- Em 29 de dezembro de 2015, a Companhia pagou antecipadamente o saldo da primeira emissão pública de debêntures no valor de R\$92,5 milhões, equivalente a 50% da emissão inicial. Esta dívida possuía custo de CDI + 2% a.a., superior ao custo médio da dívida da Companhia, e vencimento em 2 parcelas iguais, a 1ª em fevereiro de 2016 e a 2ª em fevereiro de 2017.
- Em 24 de março de 2016, o Conselho de Administração propôs a distribuição aos acionistas do valor de R\$33,7 milhões, equivalente a R\$0,20 por ação, para aprovação da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 29 de abril de 2016. Esse montante inclui R\$16,0 milhões em juros sobre o capital próprio aprovado pelo Conselho de Administração em 22 de dezembro de 2015.

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 4T15 e em 2015 e as variações em relação ao mesmo período no ano passado.

Principais Indicadores	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	168.393	157.712	6,8%	583.445	553.277	5,5%
Receita Líquida	153.617	143.525	7,0%	533.573	507.160	5,2%
NOI	135.135	128.376	5,3%	461.372	443.215	4,1%
Margem %	89,4%	91,2%	-1,8 p.p.	89,4%	90,4%	-1,0 p.p.
NOI/m ² ³	109,0	98,0	11,3%	178,1	169,3	5,2%
EBITDA Ajustado ¹	114.415	107.661	6,3%	387.614	370.471	4,6%
Margem %	74,5%	75,0%	-0,5 p.p.	72,6%	73,0%	-0,4 p.p.
Lucro Líquido	17.035	46.476	-63,3%	145.415	174.083	-16,5%
Margem %	11,1%	32,4%	-21,3 p.p.	27,3%	34,3%	-7,1 p.p.
Lucro líquido Ajustado ¹	28.862	32.141	-10,2%	51.345	63.090	-18,6%
Margem %	18,8%	22,4%	-3,6 p.p.	9,6%	12,4%	-2,8 p.p.
FFO Ajustado ¹	48.964	54.879	-10,8%	125.130	140.114	-10,7%
Margem %	31,9%	38,2%	-6,4 p.p.	23,5%	27,6%	-4,2 p.p.
Aluguel/m ² ^{2 3}	99,4	89,2	11,4%	81,3	77,0	5,6%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ²	90,0	86,7	3,8%	71,5	68,5	4,4%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ²	89,4	85,4	4,6%	70,9	67,7	4,7%
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.615.474	2.742.099	-4,6%	16.820.153	8.388.242	100,5%
Vendas/m ² ²	1.501,0	1.572,5	-4,6%	1.190,5	1.215,7	-2,1%
Vendas/m ² Ex-Shopping da Bahia ²	1.428,5	1.480,9	-3,5%	1.120,3	1.124,8	-0,4%
SAS/m ² (vendas mesma área) ²	1.485,8	1.575,2	-5,7%	1.181,5	1.207,3	-2,1%
SAS/m ² Ex-Shopping da Bahia ²	1.409,8	1.473,9	-4,3%	1.107,8	1.113,3	-0,5%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ²	1.480,8	1.579,4	-6,2%	1.176,9	1.210,2	-2,8%
SSS/m ² Ex-Shopping da Bahia ²	1.405,5	1.477,9	-4,9%	1.104,3	1.115,7	-1,0%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,5%	8,7%	0,7 p.p.	10,2%	9,6%	0,6 p.p.
Inadimplência Líquida	5,0%	2,4%	2,6 p.p.	4,5%	3,2%	1,3 p.p.
Taxa de Ocupação	97,2%	97,5%	-0,3 p.p.	97,2%	97,5%	-0,3 p.p.
ABL Total Final (m ²)	686.778	674.650	1,8%	686.778	674.650	1,8%
ABL Própria Final (m ²)	431.215	438.261	-1,6%	431.215	438.261	-1,6%
ABL Própria que informa vendas (m ²) ²	377.407	374.622	0,7%	752.767	370.756	103,0%

¹ Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

² Média mensal

³ Inclui aluguel linear

Impacto das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

Em 2014, a Companhia vendeu participações minoritárias no Shopping da Bahia e no Santana Parque Shopping, 100% da torre comercial Boulevard Corporate Tower e a loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana. Em 2015, a Companhia vendeu uma participação no Via Parque Shopping. O quadro abaixo mostra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2014 para refletir as vendas de participação ocorridas no período.

Principais Indicadores	4T15	4T14 Pro Forma	4T15/4T14 Δ%	2015	2014 Pro Forma	2015/2014 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	168.393	152.188	10,6%	583.445	540.712	7,9%
Receita Líquida	153.617	139.152	10,4%	533.573	495.988	7,6%
NOI	135.135	124.660	8,4%	461.372	432.450	6,7%
Margem %	89,4%	92,0%	-2,6 p.p.	89,4%	90,6%	-1,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	114.415	104.937	9,0%	387.614	361.909	7,1%
Margem %	74,5%	75,4%	-0,9 p.p.	72,6%	73,0%	-0,3 p.p.
FFO Ajustado ¹	48.964	51.537	-5,0%	125.130	134.263	-6,8%
Margem %	31,9%	37,0%	-5,2 p.p.	23,5%	27,0%	-3,6 p.p.

¹ Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

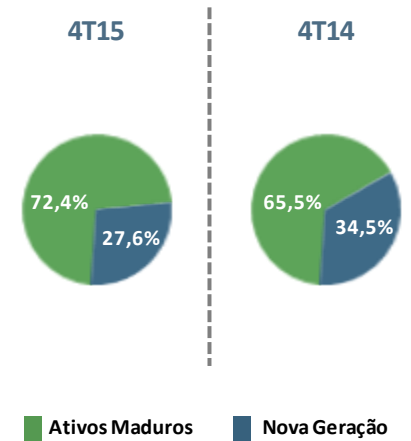
Nosso Portfólio

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.

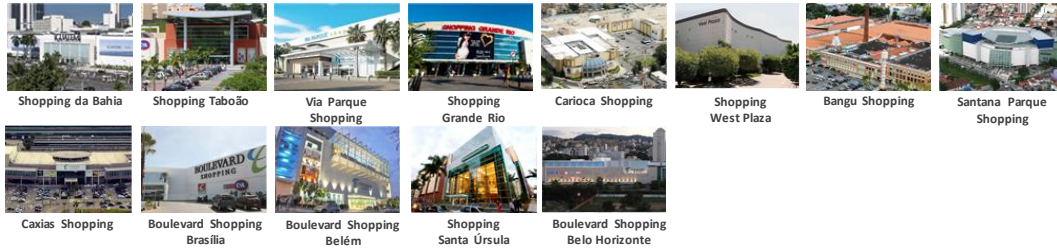
Com o objetivo de facilitar a compreensão sobre o crescimento da Companhia nos próximos anos, nós dividimos o portfólio em dois grupos com base no tempo de operação ou na fase em que cada ativo se encontra:

- **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, ou que recentemente passaram por uma revitalização.

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 4T15, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 431,2 mil m² de ABL própria em operação.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 10 shoppings centers de terceiros que possuíam 209,4 mil m² de ABL total no final do 4T15.

Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia concluiu a aquisição indireta de 2,18% do Shopping da Bahia. Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no final de 2015.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional		62,78%	496.975	312.014	97,9%	
Shopping da Bahia	BA	69,04%	62.958	43.466	99,5%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.383	28.378	98,8%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	38,91%	57.255	22.278	99,2%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	37.059	9.265	99,0%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	27.434	27.434	97,7%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.874	8.469	95,3%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	57.580	57.580	99,7%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,40%	26.493	8.849	98,0%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	98,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.510	8.755	94,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.334	29.501	97,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.084	30.159	95,6%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	92,0%	-
Lojas C&A	n/a	69,05%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		62,80%	189.803	119.202	95,3%	
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	25.033	25.033	97,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	30.016	15.008	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	34.997	17.499	93,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,00%	30.008	30.008	91,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.540	18.770	99,2%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.209	12.883	92,9%	A / C / CSC
Total do Portfólio		62,79%	686.778	431.215	97,2%	

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

Vale ressaltar que as demonstrações financeiras refletem apenas 8 dias com a participação atual da Companhia no Shopping da Bahia. A redução na taxa de ocupação do Boulevard Brasília é explicada pela saída da megaloja Ponto Frio. Esta área foi transformada em uma academia de ginástica, com o dobro do aluguel por m² que era pago pelo Ponto Frio. O mix ganhará ainda 2 satélites. Considerando a área que foi comercializada, a taxa de ocupação do shopping sobe para 98,6%.

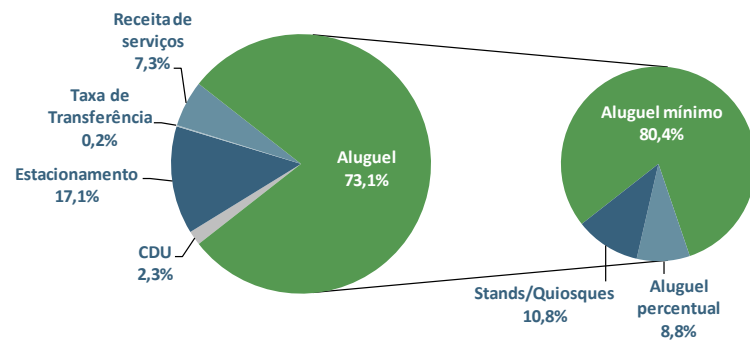
Os 10 shoppings mais representativos do portfólio, equivalentes à 82,0% do NOI da Companhia em 2015, possuíam uma taxa de ocupação de 98,5% no final do 4T15.

Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 6,8% no 4T15 e 5,5% em 2015, alcançando R\$168,4 milhões no trimestre e R\$558,3 milhões no ano. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015, o crescimento da receita bruta foi de 10,6% no 4T15 e 7,9% em 2015.

Composição Receita - 4T15



O aumento da receita bruta é explicado em grande parte pelo crescimento da receita de estacionamento em 14 dos 17 shoppings que cobravam por este serviço nos últimos 12 meses e pelo início da cobrança no Shopping da Bahia no final do 2T15. O fluxo de veículos pagantes aumentou em 10,2% no 4T15 e em 9,4% no ano. A receita de estacionamento aumentou 16,0% no 4T15 e 15,4% no ano.

A partir do final do 3T15, o cálculo da linearização da receita de aluguel de parte dos contratos de locação foi corrigido, contribuindo para o aumento pontual do aluguel linear. Excluindo os ajustes de aluguel linear no 4T15 e as vendas de participação em 2014 e 2015, a receita bruta cresceu 6,5% no 4T15 e em 2015.

Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	123.553	123.234	0,3%	411.413	401.214	2,5%
Cessão de direito de uso	3.840	3.700	3,8%	16.546	20.565	-19,5%
Estacionamento	28.749	24.777	16,0%	96.504	83.636	15,4%
Taxa de transferência	339	467	-27,4%	1.237	2.295	-46,1%
Prestação de serviços	12.301	11.836	3,9%	48.145	43.707	10,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(391)	(6.303)	-93,8%	9.600	1.859	416,5%
Total	168.393	157.712	6,8%	583.445	553.277	5,5%
Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping da Bahia	25.690	24.614	4,4%	81.373	82.201	-1,0%
Shopping Taboão	10.748	10.555	1,8%	36.360	35.687	1,9%
Via Parque Shopping	6.732	10.307	-34,7%	33.024	35.132	-6,0%
Shopping Grande Rio	4.497	4.309	4,4%	15.102	14.332	5,4%
Carioca Shopping	11.791	9.962	18,4%	37.705	32.670	15,4%
Bangu Shopping	18.552	17.930	3,5%	61.172	57.266	6,8%
Santana Parque Shopping	3.365	3.111	8,2%	10.671	13.212	-19,2%
Shopping Santa Úrsula	1.406	1.400	0,5%	4.942	5.057	-2,3%
Caxias Shopping	7.736	7.629	1,4%	25.757	25.320	1,7%
Boulevard Shopping Brasília	3.017	2.711	11,3%	10.047	8.918	12,7%
Boulevard Shopping Belém	19.193	18.053	6,3%	65.483	61.976	5,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	12.866	12.273	4,8%	43.075	41.285	4,3%
Boulevard Campos	6.513	6.226	4,6%	21.806	20.674	5,5%
Parque Shopping Belém	4.139	4.002	3,4%	14.153	13.763	2,8%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.821	1.962	-7,2%	6.458	6.481	-0,4%
Boulevard Shopping Nações Bauru	6.078	5.766	5,4%	17.983	17.465	3,0%
Shopping West Plaza	2.265	2.589	-12,5%	7.794	8.231	-5,3%
Shopping Parangaba	3.665	3.411	7,5%	11.320	10.028	12,9%
Parque Shopping Maceió	5.437	4.434	22,6%	17.784	14.050	26,6%
Lojas C&A	971	936	3,8%	3.692	3.962	-6,8%
Serviços	12.301	11.836	3,9%	48.145	43.707	10,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(391)	(6.303)	-93,8%	9.600	1.859	416,5%
Total	168.393	157.712	6,8%	583.445	553.277	5,5%
Receita Total - Mesmos Shoppings*	168.393	152.188	10,6%	583.445	540.712	7,9%

*Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

Receita de Locação

As vendas de participação em shopping centers realizadas em 2014 e 2015 devem ser consideradas na análise do desempenho da receita de locação no trimestre e no ano. Ajustando a base, o crescimento da receita de aluguel atingiu 4,2% no 4T15 e 5,5% no ano. A forte base de comparação – a receita de locação cresceu 8,6% no 4T14 e 13,7% em 2014 – também impactou a variação no período.

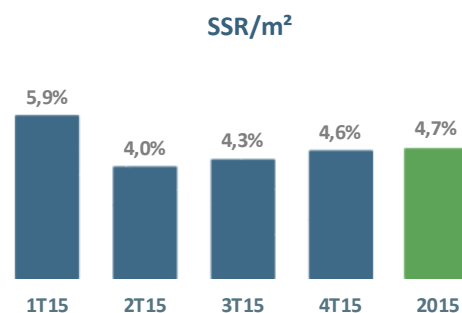
O sucesso da expansão do Carioca Shopping inaugurada no 2T15 foi o principal fator para o crescimento da receita de locação do shopping. A receita de locação do Boulevard Belo Horizonte foi positivamente impactada pelo aumento no aluguel das lojas que passaram pela 1ª renovatória. O aumento no valor dos aluguéis que foram renovados ao longo dos últimos 12 meses também explica o crescimento da receita de locação do Boulevard Brasília. A queda da receita de aluguel percentual, em especial das lojas do segmento de eletroeletrônicos, impactou a receita de locação do Shopping Taboão, Shopping Grande Rio e Caxias Shopping.

Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	22.671	23.944	-5,3%	74.991	79.337	-5,5%
Shopping Taboão	8.034	8.350	-3,8%	26.778	26.865	-0,3%
Via Parque Shopping	4.564	7.697	-40,7%	23.929	25.183	-5,0%
Shopping Grande Rio	3.388	3.262	3,9%	11.207	10.671	5,0%
Carioca Shopping	9.622	8.334	15,5%	30.435	27.148	12,1%
Bangu Shopping	14.541	13.694	6,2%	46.646	43.299	7,7%
Santana Parque Shopping	2.340	2.205	6,1%	7.488	9.730	-23,0%
Shopping Santa Úrsula	1.035	1.031	0,4%	3.517	3.535	-0,5%
Caxias Shopping	5.747	5.828	-1,4%	18.672	18.347	1,8%
Boulevard Shopping Brasília	2.345	2.123	10,4%	7.790	6.812	14,4%
Boulevard Shopping Belém	15.856	15.363	3,2%	52.832	48.466	9,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9.213	8.563	7,6%	29.551	28.350	4,2%
Boulevard Campos	4.887	4.722	3,5%	16.286	15.507	5,0%
Parque Shopping Belém	3.123	2.980	4,8%	10.404	10.026	3,8%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.718	1.909	-10,0%	6.205	6.225	-0,3%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.507	4.238	6,3%	12.556	12.335	1,8%
Shopping West Plaza	1.667	1.753	-4,9%	5.692	5.952	-4,4%
Parque Shopping Maceió	4.250	3.416	24,4%	13.314	11.010	20,9%
Shopping Parangaba	3.074	2.934	4,8%	9.426	8.621	9,3%
Lojas C&A	971	889	9,2%	3.692	3.795	-2,7%
Total	123.553	123.234	0,3%	411.413	401.214	2,5%
Receita de Locação - Mesmos Shoppings*	123.553	118.612	4,2%	411.413	390.125	5,5%

*Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

Os descontos concedidos aos lojistas representaram aproximadamente 3,6% da receita de locação da Companhia no 4T15 versus 2,9% no 4T14. Este percentual cai para 3,3% nos 10 principais ativos da Companhia.

O gráfico ao lado mostra a variação do SSR do portfólio ao longo de 2015. No 4T15, os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentaram um crescimento superior ao percentual apresentado nos dois trimestres anteriores. Em 11 dos 19 shoppings do portfólio, houve um maior crescimento deste indicador no 4T15 em relação ao 3T15. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,6% no trimestre, versus 4,3% no 3T15 e 4,0% no 2T15. Em 2015, o SSR aumentou 4,7%.



Custo de Aluguéis e Serviços

No 4T15, a redução dos custos de depreciação e amortização da Companhia é explicada principalmente pelo aumento da vida útil de 3 shoppings com base em laudo de avaliação. No trimestre e no ano, além da revisão da vida útil, as vendas de participação também contribuíram para a variação deste custo.

Os esforços da Companhia na redução do custo de estacionamento continuaram a gerar resultados no 4T15. Houve um aumento da margem de estacionamento em 13 dos 17 shoppings que cobravam por este serviço durante os últimos 12 meses. O ganho da margem foi de 3,5 p.p. no trimestre e 3,3 p.p. no ano. O gráfico ao lado mostra a evolução do resultado e da margem do estacionamento nos últimos 6 anos.

A continuidade do processo de maturação de parte do portfólio da Companhia contribuiu para a variação do custo operacional no trimestre e no ano. Entre os fatores, podemos citar a redução de custos administrativos e da contribuição do empreendedor para o fundo de promoção dos shoppings. O custo operacional por m² dos ativos da Nova Geração foi reduzido em 6,2% no 4T15 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em relação à constituição de provisão para devedores duvidosos no trimestre, um estorno no valor do Via Parque Shopping no 4T14 afeta a base de comparação. A variação da linha de PDD do shopping representa cerca de 40% da variação total no 4T15. Nos últimos dois anos, a constituição de contas a receber de condomínio referentes a períodos anteriores também impactou a linha de PDD.

Resultado e Margem de Estacionamento



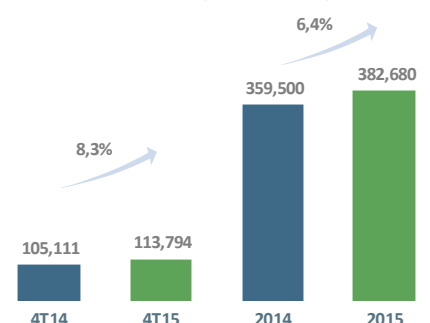
Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
Custos por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Depreciação e Amortização	16.808	19.102	-12,0%	69.663	73.664	-5,4%
Custos operacionais dos shoppings	9.958	10.074	-1,2%	37.903	37.119	2,1%
Custo de estacionamento	4.947	5.120	-3,4%	19.152	19.398	-1,3%
Gastos pré-operacionais	445	(0)	n/a	932	553	68,4%
Custo de comercialização e planejamento	1.614	1.811	-10,9%	6.369	7.088	-10,1%
Provisão para devedores duvidosos	6.051	2.307	162,4%	16.874	9.837	71,5%
Total	39.823	38.414	3,7%	150.893	147.660	2,2%

Lucro Bruto

O lucro bruto alcançou R\$113,8 milhões no 4T15 e R\$382,7 milhões em 2015, um aumento de 8,3% e 6,4% em relação aos mesmos períodos de 2014, respectivamente.

Excluindo as vendas de participação ocorridas em 2014 e 2015, o lucro bruto cresceu 9,9% no trimestre e 8,3% no ano.

Lucro Bruto (R\$ milhares)



NOI

O NOI do 4T15 e em 2015 alcançou R\$135,1 milhões e R\$461,4 milhões, respectivamente, aumento de 5,3% em relação ao 4T14 e 4,1% em comparação a 2014. A margem NOI foi de 89,4% no trimestre e no ano. Excluindo o efeito das alienações ocorridas em 2014 e 2015, o NOI da Companhia apresentou crescimento de 8,4% no 4T15 e 6,7% em 2015.

Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	123.501	117.399	5,2%	422.249	405.368	4,2%
Cessão de direito de uso	3.840	3.700	3,8%	16.546	20.565	-19,5%
Resultado de estacionamento	23.802	19.658	21,1%	77.353	64.238	20,4%
Resultado Operacional	151.144	140.757	7,4%	516.148	490.171	5,3%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(9.958)	(10.074)	-1,2%	(37.903)	(37.119)	2,1%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(6.051)	(2.307)	162,4%	(16.874)	(9.837)	71,5%
(=) NOI	135.135	128.376	5,3%	461.372	443.215	4,1%
Margem NOI	89,4%	91,2%	-1,8 p.p.	89,4%	90,4%	-1,0 p.p.
NOI - Mesmos Shoppings*	135.135	124.660	8,4%	461.372	432.450	6,7%
Margem NOI - Mesmos Shoppings*	89,4%	92,0%	-2,6 p.p.	89,4%	90,6%	-1,2 p.p.

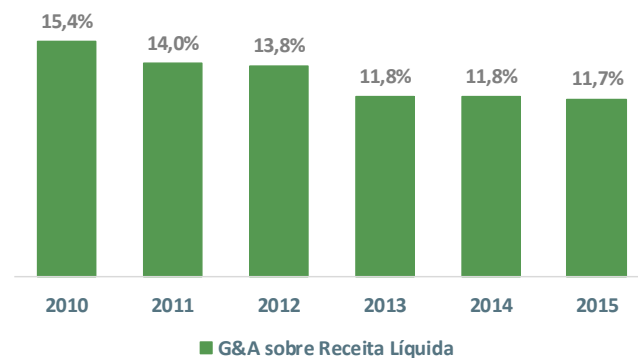
*Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas administrativas e gerais foram reduzidas em 1,5% no 4T15 e tiveram um aumento de 4,2% no ano. No trimestre, a redução das despesas com o plano de opção de ações, dos gastos com consultorias e com plano de saúde dos funcionários da Companhia foram os principais motivos pela diminuição das despesas administrativas e gerais. Nos últimos 6 anos, a Companhia registrou uma queda de 3,7 p.p. das despesas administrativas e gerais como percentual da receita líquida.

A despesa relacionada à perda por *impairment* no valor de R\$15,1 milhões da participação da Companhia no Boulevard Vila Velha é o principal item de outras (despesas)/receitas operacionais no trimestre. A multa e a apropriação do custo de estruturação relacionados ao pré-pagamento da primeira emissão pública de debêntures também impactaram esta linha do resultado da Companhia no 4T15. No ano, o principal fator foi o ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping.

Despesas de G&A vs. Receita Líquida
(R\$ mil)



Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(15.630)	(15.861)	-1,5%	(62.244)	(59.757)	4,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.101)	(887)	24,1%	(4.014)	(3.274)	22,6%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(20.773)	21.484	n/a	108.692	115.309	-5,7%
Total	(37.505)	4.736	n/a	42.434	52.279	-18,8%
Resultado na aquisição/alienação de ativos ¹	(403)	(17.866)	-97,7%	(143.075)	(117.708)	21,6%
Outros Itens não recorrentes	20.146	(4.324)	n/a	30.857	(1.178)	n/a
Total Ajustado	(17.762)	(17.454)	1,8%	(69.783)	(66.607)	4,8%

¹Em 2015, ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping e em 2014, ganho na venda de participação no shopping da Bahia, Santana Parque Shopping e C&A Feira de Santana.

EBITDA e EBITDA Ajustado

No 4T15, o EBITDA ajustado da Companhia alcançou R\$114,4 milhões, crescimento de 6,3% no trimestre. Em 2015, o EBITDA ajustado cresceu 4,6%, atingindo R\$387,6 milhões. Excluindo o efeito das vendas de participações realizadas em 2014 e 2015, o crescimento do EBITDA ajustado foi de 9,0% no trimestre e 7,1% no ano.

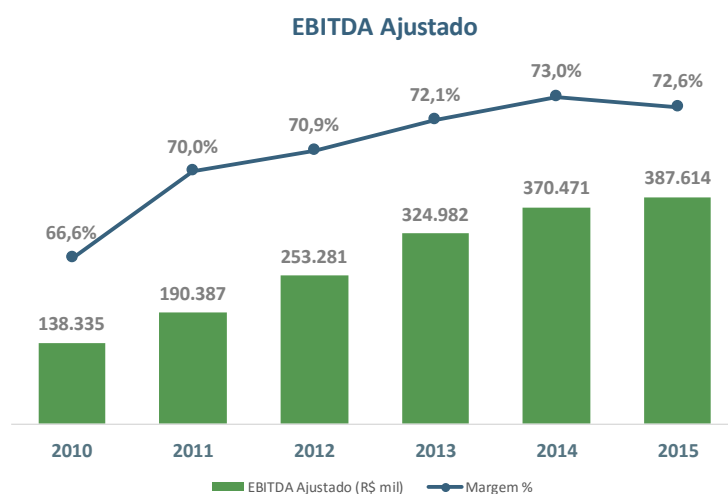
Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita líquida	153.617	143.525	7,0%	533.573	507.160	5,2%
(-) Custos	(39.823)	(38.414)	3,7%	(150.893)	(147.660)	2,2%
(-) Despesas	(37.505)	4.736	n/a	42.434	52.279	-18,8%
(+) Depreciação e amortização	17.938	20.003	-10,3%	73.785	77.024	-4,2%
(=) EBITDA	94.227	129.851	-27,4%	498.899	488.803	2,1%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	20.187	(22.190)	n/a	(111.285)	(118.332)	-6,0%
(-) Ganho na venda de participação ¹	(403)	(17.866)	-97,7%	(143.075)	(117.708)	21,6%
(+) Gastos pré-operacionais	445	(0)	n/a	932	553	68,4%
(+)/(-) Outros ²	20.146	(4.324)	n/a	30.857	(1.178)	n/a
(=) EBITDA ajustado	114.415	107.661	6,3%	387.614	370.471	4,6%
Margem EBITDA ajustado	74,5%	75,0%	-0,5 p.p.	72,6%	73,0%	-0,4 p.p.
EBITDA Ajustado - Mesmos Shoppings³	114.415	104.937	9,0%	387.614	361.909	7,1%
Margem EBITDA ajustado - Mesmos Shoppings²	74,5%	75,4%	-0,9 p.p.	72,6%	73,0%	-0,3 p.p.

¹Em 2015, ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping e em 2014, ganho na venda de participação no shopping da Bahia, Santana Parque Shopping e C&A Feira de Santana

²Inclui R\$15,1 milhões de impairment Boulevard Shopping Vila Velha

³Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor e da margem do EBITDA ajustado nos últimos 6 anos. Neste período, a taxa composta anual de crescimento (CAGR) do EBITDA ajustado foi 22,9% e a margem cresceu 6,0 p.p..



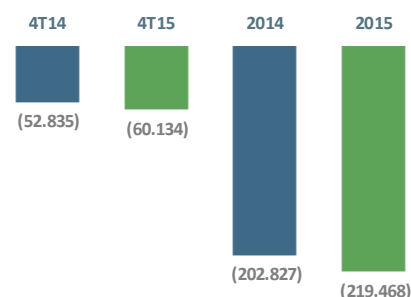
Resultado Financeiro

No 4T15, a redução da receita financeira da Companhia foi a principal razão para a variação do resultado financeiro. O término do contrato de swap da primeira emissão pública de debêntures e os investimentos realizados ao longo do trimestre foram os principais fatores para a variação da receita financeira em relação ao 4T14.

No ano, além dos desembolsos realizados, os recursos contratados ao longo do período explicam o aumento das despesas financeiras líquidas. A estratégia de alavancagem da Companhia, ao contratar recursos indexados em sua maior parte à taxa referencial (TR) reduziu o impacto do aumento da inflação no resultado financeiro ao longo do ano. No final do 4T15, aproximadamente 74,3% da dívida bruta da Aliansce estavam atrelados à TR.

Em dezembro, a Companhia antecipou o pagamento do valor remanescente da primeira emissão pública de debêntures no valor de R\$92,5 milhões. Este financiamento possuía um custo de CDI + 2,0% a.a., acima da média da Companhia, e o vencimento em 2 parcelas iguais, a 1ª em fevereiro de 2016 e o saldo em fevereiro de 2017.

Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Imposto de Renda e Contribuição Social – Corrente e Diferido

No 4T15, a redução do imposto de renda e contribuição social correntes é resultado do efeito fiscal das distribuições de juros sobre capital próprio das controladas e da controladora para seus acionistas, o que fez reverter parte dos impostos reconhecidos em trimestres anteriores. No ano de 2015, os impostos correntes atingiram 4,3% da receita bruta, percentual alinhado com o ano anterior e dentro das expectativas da Companhia.

Em relação ao imposto de renda e contribuição social diferidos no trimestre, o principal impacto foi o reconhecimento do benefício fiscal sobre os prejuízos fiscais de controladas do grupo.

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido da Companhia atingiu R\$17,0 milhões no 4T15 e R\$145,4 milhões no ano. Excluindo o efeito dos itens não recorrentes e não caixa, o lucro líquido ajustado foi R\$28,9 milhões no trimestre e de R\$51,3 milhões em 2015.

No 4Q15, o principal impacto foi a despesa relacionada à perda por *impairment* da participação da Companhia no Boulevard Vila Velha. No ano, o ganho de capital na venda de participação no Via Parque Shopping e na avaliação da participação remanescente da Companhia no shopping a valor justo foram os principais fatores.

Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - dos Controladores	17.035	46.476	-63,3%	145.415	174.083	-16,5%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	20.187	(22.190)	n/a	(111.285)	(118.332)	-6,0%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	67	5.731	-98,8%	(9.600)	(1.859)	416,5%
(+) Plano de Opção de Ações	587	1.174	-50,0%	3.326	4.696	-29,2%
(+)/(-) Impostos não caixa	(4.144)	1.371	n/a	27.602	7.220	282,3%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação ¹	(5.015)	-	n/a	-	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	(422)	(1.161)	-63,6%	(5.319)	(3.725)	42,8%
(+) Efeito SWAP	567	741	-23,5%	1.205	1.007	19,8%
(=) Lucro Líquido ajustado	28.862	32.141	-10,2%	51.345	63.090	-18,6%
Lucro Líquido ajustado - Mesmos Shoppings²	28.862	29.364	-1,7%	51.345	59.583	-13,8%

¹Reversão da despesa de IR corrente na venda de participação pela utilização de prejuízo fiscal

²Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) atingiu R\$49,0 milhões e R\$125,1 milhões no 4T15 e em 2015, respectivamente. A margem AFFO foi de 31,9% no 4T15 e 23,5% em 2015.

Informações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido - dos Controladores	17.035	46.476	-63,3%	145.415	174.083	-16,5%
(+) Depreciação e amortização	20.102	22.738	-11,6%	73.785	77.024	-4,2%
(=) FFO	37.137	69.214	-46,3%	219.201	251.107	-12,7%
Margem FFO %	24,2%	48,2%	-24,0 p.p.	41,1%	49,5%	-8,4 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	20.187	(22.190)	n/a	(111.285)	(118.332)	-6,0%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	67	5.731	-98,8%	(9.600)	(1.859)	416,5%
(+) Plano de Opção de Ações	587	1.174	-50,0%	3.326	4.696	-29,2%
(+)/(-) Impostos não caixa	(4.144)	1.371	n/a	27.602	7.220	282,3%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação ¹	(5.015)	-	n/a	-	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	(422)	(1.161)	-63,6%	(5.319)	(3.725)	42,8%
(+) Efeito SWAP	567	741	-23,5%	1.205	1.007	19,8%
(=) FFO ajustado	48.964	54.879	-10,8%	125.130	140.114	-10,7%
Margem AFFO %	31,9%	38,2%	-6,4 p.p.	23,5%	27,6%	-4,2 p.p.
FFO ajustado - Mesmos Shoppings²	48.964	51.537	-5,0%	125.130	134.263	-6,8%
Margem FFO ajustado - Mesmos Shoppings²	31,9%	37,0%	-5,2 p.p.	23,5%	27,0%	-3,6 p.p.

¹Reversão da despesa de IR corrente na venda de participação pela utilização de prejuízo fiscal

²Considera efeito das vendas de participação realizadas em 2014 e 2015

Destaques Operacionais

O cenário macroeconômico atual e questões específicas do portfólio continuaram a impactar o desempenho de vendas nos shoppings da Companhia no 4T15. Vale ressaltar que o término das obras no Shopping da Bahia já resultou em uma melhora significativa no desempenho do shopping mais relevante da Aliansce no 4Q15, principalmente em dezembro. Entre as demais métricas operacionais, destacamos o aumento marginal da taxa de ocupação do portfólio em relação ao trimestre anterior e a manutenção do custo de ocupação abaixo da média do setor.

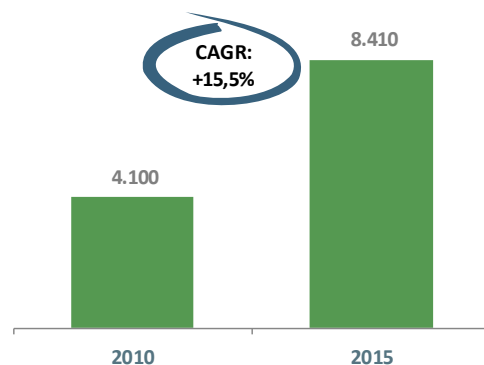
Desempenho de Vendas

Em 2015, as vendas nos shoppings da Aliansce alcançaram R\$8,4 bilhões, variação de 0,3% em relação à 2014. Destaque para o desempenho dos ativos da Nova Geração, que apresentaram forte crescimento de 8,6%. Nos últimos 5 anos, as vendas totais mais que dobraram e a taxa composta de crescimento anual (CAGR) foi de 15,5%.

No 4T15, as vendas dos shoppings da Companhia atingiram R\$2,6 bilhões, 4,6% abaixo das vendas no mesmo período do ano passado. As vendas por m² apresentaram uma redução de 4,6% no trimestre, uma melhora de 1,5 p.p. em relação à variação no 3T15.

As vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma redução de 6,2% no 4T15, melhora de 0,3 p.p. em relação à variação apresentada no 3T15. No ano, as vendas mesmas lojas por m² caíram 2,8%. As vendas mesmas áreas por m² continuaram a refletir o impacto positivo da troca de lojas nas vendas da Companhia – Este indicador foi 0,5 p.p. e 0,7 p.p. superior ao SSS no 4T15 e no ano, respectivamente.

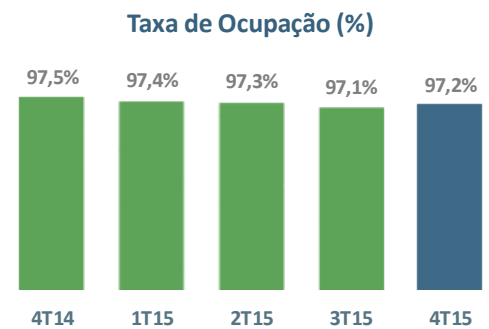
**Evolução das Vendas (R\$ milhões)
2010-2015**



Entre os destaques, vale mencionar a melhora no desempenho de vendas do Shopping da Bahia nos últimos meses de 2015, reflexo da redução do impacto das obras e do crescimento do fluxo de veículos após o início da cobrança do estacionamento no final de junho de 2015. Entre julho de 2015 e janeiro de 2016, o fluxo de veículos cresceu 25,6%. O Shopping da Bahia apresentou uma melhora de mais de 5,0 p.p. na variação das vendas por m² entre o 3T15 e o 4T15.

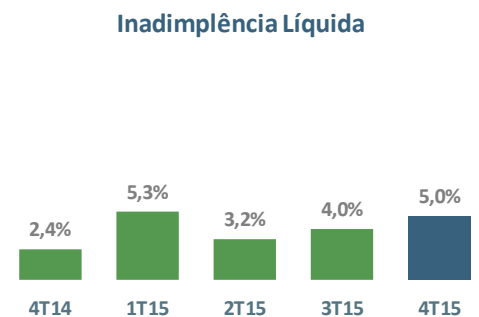
Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação da Companhia atingiu 97,2% no quarto trimestre do ano, 0,1 p.p. superior ao apresentado no 3T15, mostrando a resiliência do portfólio. Entre os destaques, estão o aumento de 1,5 p.p. no Parque Shopping Belém e de 0,7 p.p. no Boulevard Belo Horizonte.



Inadimplência Líquida

Apesar do cenário econômico, a inadimplência líquida do portfólio em 2015 variou apenas 1,3 p.p. em relação ao ano anterior. No 4T15, a inadimplência líquida foi de 5,0%, 1,0 p.p. acima do 3T15. Nos últimos 2 anos, a inadimplência líquida média da Companhia foi de 3,8%.

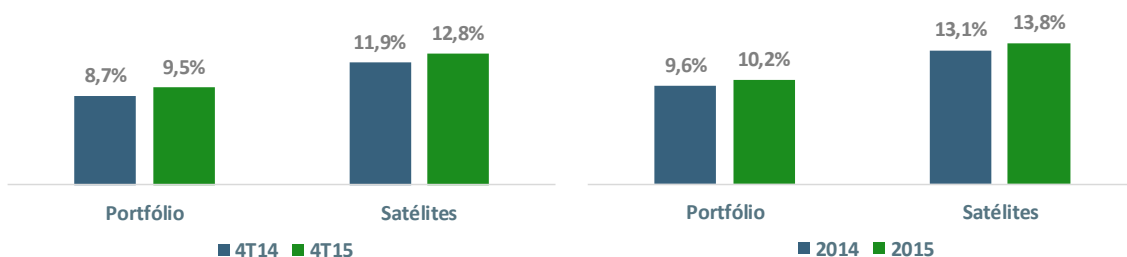


Custo de Ocupação (% de vendas)

No 4T15, o custo de ocupação foi de 9,5% no portfólio e de 12,8% nas lojas satélites, um crescimento de 0,8 p.p. e 0,9 p.p., respectivamente, em relação ao 4T14. Em 2015, o custo de ocupação total do portfólio subiu 0,6 p.p., alcançando 10,2% no ano. As lojas satélites tiveram um aumento de 0,7 p.p. no custo de ocupação em relação à 2014, atingindo 13,8%.

O principal impacto na variação do custo de ocupação foi o aumento dos encargos condominiais, principalmente do custo de energia. Além dos 6 shoppings que já operam no mercado livre de energia, outros 10 ativos do portfólio migrarão para este mercado ao longo de 2016. Esta mudança reduzirá consideravelmente o custo com energia e o seu impacto nos encargos comuns dos lojistas.

Custo de Ocupação



CAPEX

No 4T15, o CAPEX bruto da Companhia foi de R\$40,7 milhões e o investimento realizado no ano totalizou R\$139,4 milhões. O investimento líquido foi R\$38,4 milhões no 4T15 e R\$132,0 milhões no ano.

Os principais investimentos realizados no 4T15 foram na aquisição de participação no Shopping da Bahia e na nova área gourmet do Carioca Shopping. Este projeto consiste na substituição de 2 salas de cinema por restaurantes e operações de fast-food no 2º piso do shopping.

A redução do investimento líquido realizado em 2015 foi de 39,5% em relação ao ano anterior. Vale ressaltar que estes valores não incluem as vendas de participação realizadas nos últimos dois anos. Em 2015, o montante recebido pela Companhia foi de R\$132,4 milhões. Desde o 1Q14, a venda de participações totalizou R\$431,4 milhões, com cap rate entre 7,6% e 9,0%.

O quadro abaixo mostra o CAPEX a ser desembolsado até o final de 2018. A redução dos investimentos previstos nos próximos três anos é reflexo do atual cenário econômico. A linha “Expansões” considera apenas os 2 projetos em andamento.

CAPEX a Realizar ¹	2016E	2017E	2018E	TOTAL
Expansões	8,6	0,0	0,0	8,6
Manutenção / Revitalização	9,4	32,4	37,1	78,9
Outros	26,5	18,9	12,2	57,6
CDU / Permuta ²	-2,3	-1,1	-0,1	-3,5
Total	42,3	50,1	49,3	141,7

¹ Valores reais

² Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Expansões

Projetos em Andamento com inauguração prevista nos próximos 12 meses

O cronograma atual das expansões do portfólio prevê o acréscimo nos próximos 12 meses de aproximadamente 2,1 mil m² à ABL própria da Companhia. As 2 expansões em andamento possuem um investimento líquido de CDU na participação da Aliansce estimado em R\$11,4 milhões.

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 da Bahia	BA	1T16	1.911	69,0%	1.319	6,2	1,1	18,1%	24,2%
Shopping West Plaza	SP	4T16	3.175	25,0%	794	5,2	0,4	7,7%	10,4%
Total			5.086		2.113	11,4	1,5	13,1%	

¹Inclui CDU Líquido e Permuta

²TIR real e desalavancada

Expansão Shopping da Bahia

A área a ser inaugurada no Shopping da Bahia inclui um supermercado Pão de Açúcar com 1,2 mil m², além de uma megaloja e 400 m² de satélites com foco no segmento de serviços. As obras no interior do supermercado já foram iniciadas.

Até o final do 4T15, a Companhia já havia investido aproximadamente 81,0% do orçamento da expansão. O retorno esperado do projeto equivale a um cap rate estabilizado de 18,1% a.a.

Expansão West Plaza

O investimento líquido previsto da expansão do West Plaza é de R\$5,2 milhões na participação da Companhia, dos quais aproximadamente 76,0% já foram realizados até o fim do 4T15, sendo que já havíamos executado 90,0% do cronograma físico previsto. O cronograma atual prevê a entrega da obra para o operador Cinemark no 2T16. A previsão de inauguração está mantida para o 4T16.

A Companhia acredita que um complexo de 7 salas de cinema de última geração, seguindo o conceito recém-lançado pelo Cinemark nos Estados Unidos, irá resultar em um aumento significativo do tráfego especialmente nos finais de semana, beneficiando o shopping como um todo. Haverá ainda um teatro que será inaugurado no local do antigo cinema do shopping.



Fachada atual



Nova fachada com o cinema no 4º piso

Potencial Construtivo

O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo de 468,0 mil m² excedente em 13 dos 19 shoppings centers da Companhia. De acordo com o plano plurianual de cada empreendimento, o uso desta área excedente foi dividida entre as expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso. Esta divisão pode ser alterada de acordo com o interesse da Companhia. Os valores abaixo refletem a participação da Aliansce e não incluem as 2 expansões em andamento.

	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

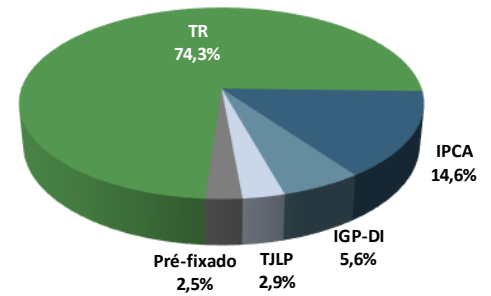
No final do 4T15, a dívida líquida da Companhia era de R\$1.578,2 milhões. Excluindo as participações de minoritários, o saldo atingiu R\$1.510,0 milhões. Aproximadamente 79,8% da dívida da Companhia estavam indexados à TR, TJLP e pré-fixado. O custo médio da dívida era 14,0% a.a. no final do 4T15 e o prazo médio era de 5,7 anos. No final do 4T15, cerca de 87,4% da dívida bruta da Companhia era de longo prazo.

Nos últimos três anos, o custo da dívida da Aliansce subiu 3,1 p.p. enquanto a taxa Selic subiu 7,0 p.p.. A tabela com informações sobre custo e prazo de cada dívida está disponível no apêndice do release.

No 4T15, a Companhia concluiu o processo de aquisição de 2,18% do Shopping da Bahia por um montante de R\$28,3 milhões, sendo 50% do valor pago no *closing* e o restante em até um ano após o *closing*, ajustado pelo CDI.

Ainda no 4T15, a Companhia pagou antecipadamente o saldo da primeira emissão pública de debêntures no valor de R\$92,5 milhões, equivalente a 50% da emissão inicial. A Companhia já havia pago metade do valor da dívida em setembro de 2015. Esta dívida possuía custo de CDI + 2% a.a. e vencimento em 2 parcelas iguais, a 1ª em fevereiro de 2016 e a 2ª em fevereiro de 2017.

Perfil da Dívida - Indexadores¹



¹Reflete o endividamento no final do período.

Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	69.762	962.079	1.031.841
CCI/CRI	95.425	393.306	488.731
Obrigação para compra de ativos	18.721	22.222	40.943
Debêntures	31.615	124.971	156.586
DÍVIDA TOTAL	215.523	1.502.578	1.718.101
Caixa e aplicações financeiras	(139.912)	-	(139.912)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(139.912)	-	(139.912)
DÍVIDA LÍQUIDA	75.611	1.502.578	1.578.189

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

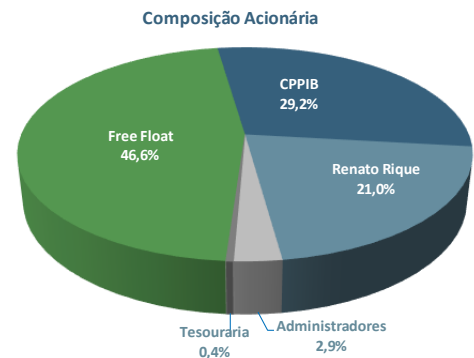
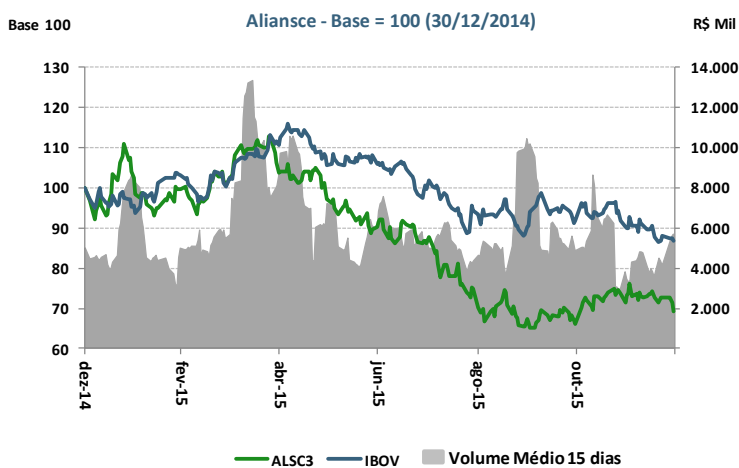


O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 4T15. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 4T15	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T15
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	1.072.078	(40.237)	1.031.841
CCI/ CRI	488.731	(0)	488.731
Obrigação para compra de ativos	40.943	0	40.943
Debêntures	156.586	(0)	156.586
DÍVIDA TOTAL	1.758.338	(40.237)	1.718.101
Caixa e aplicações financeiras	(136.045)	(3.867)	(139.912)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(136.045)	(3.867)	(139.912)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.622.293	(44.104)	1.578.189

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 4T15 cotada a R\$10,88. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$5,0 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 Aliansce em cada shopping.

Abrasce: 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.

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.

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”.

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.

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 contabilmente como uma “Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial” (Nota 4 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 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2014 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 “Propriedades para investimentos – Torre Comercial” (Nota 11).

Esta obrigação não tem prazo definido, uma vez que 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 “Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial” 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 4T14	Informações Contábeis 4T15	Informações Gerenciais 4T15
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 31 de dezembro de 2014 e 2015:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2014

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2014	2014 - Contábil				2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Receita bruta de aluguel e serviços	517.784	-	(8.189)	43.682	553.277
Impostos e contribuições e outras deduções	(43.889)	-	137	(2.364)	(46.117)
Receita líquida	473.895	-	(8.053)	41.318	507.160
Custo de aluguéis e serviços	(127.683)	-	1.739	(21.716)	(147.660)
Lucro bruto	346.212	-	(6.314)	19.602	359.500
(Despesas)/Receitas operacionais	65.152	7.109	(450)	(19.533)	52.279
Despesas administrativas e gerais	(68.788)	0	14	9.017	(59.757)
Resultado da equivalência patrimonial	72.277	-	-	(72.277)	-
Despesa com depreciação	(3.282)	(0)	-	8	(3.274)
Outras (despesas)/receitas operacionais	64.945	7.109	(464)	43.719	115.309
Resultado financeiro	(228.805)	21.038	(250)	5.189	(202.827)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	182.559	28.147	(7.013)	5.258	208.951
Imposto de renda e contribuição social	(13.854)	(9.570)	(217)	(5.792)	(29.433)
Lucro Líquido do Exercício	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	155.506	18.577	-	(0)	174.083
Acionistas não controladores	13.199	-	(7.230)	(533)	5.436
Lucro Líquido do Exercício	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2014	2014 - Contábil				2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro líquido	168.705	18.577	(7.230)	(533)	179.519
(+) Depreciação / Amortização	72.253	-	(662)	5.434	77.024
(+) Resultado financeiro	228.805	(21.038)	250	(5.189)	202.827
(+) Imposto de renda e contribuição social	13.854	9.570	217	5.792	29.433
EBITDA	483.617	7.109	(7.425)	5.502	488.803
MARGEM EBITDA %	102,1%				96,4%
(+) Despesas não recorrentes	(134.074)	-	-	15.741	(118.332)
EBITDA AJUSTADO	349.543	7.109	(7.425)	21.244	370.471
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	73,8%				73,1%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2014	2014 - Contábil				2014 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido - Acionista Controlador	155.506	18.577	-	(0)	174.083
(+) Depreciação e amortização	72.253	-	(4.090)	8.861	77.024
(=) FFO *	227.759	18.577	(4.090)	8.861	251.107
Margem FFO %	48,1%				49,5%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(134.074)	12.399	-	3.342	(118.332)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(698)	-	329	(1.489)	(1.859)
(+) Plano de Opção de Ações	4.696	-	-	-	4.696
(+)(-) Impostos não caixa	(4.620)	9.570	-	2.270	7.220
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(3.725)	-	-	-	(3.725)
(+) Efeito SWAP	1.007	-	-	-	1.007
(=) FFO ajustado *	90.344	40.546	(3.761)	12.984	140.114
Margem AFFO %	19,1%				27,6%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	542.266	-	41.179	583.445
Impostos e contribuições e outras deduções	(47.467)	-	(2.405)	(49.872)
Receita líquida	494.799	-	38.774	533.573
Custo de aluguéis e serviços	(125.054)	-	(25.839)	(150.893)
Lucro bruto	369.745	-	12.935	382.680
(Despesas)/Receitas operacionais	73.433	(12.484)	(18.515)	42.434
Despesas administrativas e gerais	(76.479)	-	14.235	(62.244)
Resultado da equivalência patrimonial	32.493	-	(32.493)	-
Despesa com depreciação e amortização	(4.020)	-	6	(4.014)
Outras (despesas)/receitas operacionais	121.439	(12.484)	(263)	108.692
Resultado financeiro	(259.016)	32.855	6.693	(219.468)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	184.162	20.371	1.113	205.646
Imposto de renda e contribuição social	(39.390)	(6.926)	(6.235)	(52.551)
Lucro líquido do exercício	144.772	13.445	(5.122)	153.095
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	131.971	13.445	(1)	145.415
Acionistas não controladores	12.801	-	(5.121)	7.680
Lucro líquido do exercício	144.772	13.445	(5.122)	153.095

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro líquido	144.772	13.445	(5.122)	153.095
(+) Depreciação / Amortização	69.962	-	3.823	73.785
(+) Resultado financeiro	259.016	(32.855)	(6.693)	219.468
(+) Imposto de renda e contribuição social	39.390	6.926	6.235	52.551
EBITDA	513.140	(12.484)	(1.757)	498.899
MARGEM EBITDA %	103,7%			93,5%
(+/-) Despesas não recorrentes	(113.315)	-	2.030	(111.285)
(+) Gastos pré-operacionais	932	-	-	932
(+/-) Outros	(114.247)	-	2.030	(112.217)
EBITDA AJUSTADO	399.825	(12.484)	273	387.614
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	80,8%			72,6%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2015					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido - Acionista Controlador	131.971	13.445	-	(1)	145.415
(+) Depreciação e amortização	69.962	-	(2.824)	6.647	73.785
(=) FFO *	201.933	13.445	(2.824)	6.647	219.201
Margem FFO %	40,8%				41,1%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(113.315)	1.768	-	262	(111.285)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.841)	-	636	(2.394)	(9.600)
(+) Plano de Opção de Ações	3.326	-	-	-	3.326
(+/-) Impostos não caixa	18.708	6.926	-	1.968	27.602
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	-	-	-	-
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(5.319)	-	-	-	(5.319)
(+) Efeito SWAP	1.205	-	-	-	1.205
(=) FFO ajustado *	98.697	22.139	(2.188)	6.482	125.130
Margem AFFO %	19,9%				23,5%

* Indicadores não-contábeis

Tabela de dívida

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 14 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

	Índice	Juros	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total	Vencimento
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>						
Debênture II	TJLP	5,00%	25.098	25.000	50.098	out-17
Debênture III ¹	IPCA	7,50%	6.791	100.420	107.210	jan-24
Cibrasec	TR	10,80%	32.786	61.493	94.279	set-18
Cibrasec	TR	12,00%	28.125	95.291	123.416	jan-21
RB Capital	IPCA	9,74%	11.964	41.651	53.616	dez-19
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7,95%	8.375	88.011	96.386	mai-25
RB Capital	IPCA	7,95%	9.475	80.699	90.174	mar-23
Banco do Nordeste	-	8,10%	3.849	39.732	43.581	dez-23
Bradesco	TR	12,00%	8.826	60.047	68.873	nov-21
Bradesco	TR	10,60%	7.135	76.035	83.169	abr-24
Bradesco	TR	10,80%	7.497	122.993	130.490	mai-26
Bradesco	TR	10,50%	9.930	194.769	204.698	ago-27
Bradesco	TR	10,50%	7.499	146.762	154.261	set-27
Santander	TR	10,20%	4.522	54.956	59.478	dez-24
Bradesco	TR	9,60%	5.898	114.312	120.210	dez-27
Bradesco	TR	10,20%	4.598	28.557	33.155	set-21
Itaú	TR	9,90%	4.100	28.926	33.026	abr-24
Itaú	TR	10,70%	4.655	21.313	25.968	jul-21
Itaú ²	TR	9,88%	607	75.209	75.816	mai-30

¹ Período de carência até jan-23

² Período de carência até maio-18

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Minoritrios Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>									
Circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	15.425	23.147	-	-	-	(622)	2.167	1.092	17.592	23.618
Aplicações financeiras de curto prazo	120.620	325.362	-	-	-	(1.719)	1.700	7.167	122.320	330.810
Contas a receber	89.604	76.590	-	-	-	(1.559)	12.085	10.679	101.689	85.710
Imposto a recuperar	57.411	48.674	-	-	-	-	856	317	58.267	48.991
Outros crditos	14.018	11.002	-	-	-	-	1.997	706	16.015	11.708
Total Ativo Circulante	297.078	484.775				(3.900)	18.805	19.962	315.883	500.838
Não circulante										
Contas a receber	-	1.821	-	-	-	-	43	68	43	1.889
IR e CSL ativos diferidos	-	-	-	-	-	(302)	-	302	-	-
Depósitos judiciais	18.539	22.193	-	-	-	-	(2.503)	(2.183)	16.036	20.010
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.034	-	-	-	-	-	(0)	-	1.034
Outros crditos	20.551	21.422	-	-	-	(1)	440	804	20.991	22.225
Investimentos	413.951	280.183	-	-	-	-	(413.779)	(280.011)	172	172
Propriedades para investimento - torre comercial	174.945	171.900	(174.945)	(171.900)	-	-	-	-	-	-
Propriedades para investimento - shopping	2.899.689	2.976.717	-	-	-	(41.737)	246.274	192.591	3.145.963	3.127.571
Imobilizado de uso	7.329	7.085	-	-	-	-	(2)	(8)	7.327	7.077
Intangvel	283.126	258.689	-	-	-	-	103.678	28.572	386.804	287.261
Total Ativo Não Circulante	3.818.130	3.741.044	(174.945)	(171.900)		(42.039)	(65.848)	(59.866)	3.577.337	3.467.238
Total do Ativo	4.115.208	4.225.819	(174.945)	(171.900)		(45.939)	(47.043)	(39.904)	3.893.220	3.968.076
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>									
Circulante										
Fornecedores	18.911	22.433	-	-	-	(249)	1.254	772	20.165	22.956
Impostos e contribuições a recolher	27.052	28.273	(84)	(84)	-	(104)	1.366	901	28.334	28.986
Dividendos a pagar	31.755	42.759	-	-	-	(15)	180	0	31.935	42.744
Emprstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debntures	200.110	165.904	-	-	-	-	(3.308)	(775)	196.802	165.129
Obrigações por compra de ativos	18.721	9.152	-	-	-	-	(0)	(0)	18.721	9.152
Outras obrigações	23.871	15.815	-	-	-	88	(318)	78	23.553	15.981
Total Passivo Circulante	320.420	284.336	(84)	(84)		(280)	(825)	976	319.511	284.948
Não Circulante										
Receitas diferidas	28.273	37.498	-	-	-	(0)	3.548	5.368	31.821	42.866
Impostos e contribuições a recolher	7.234	7.290	-	-	-	-	0	393	7.234	7.683
Emprstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debntures	1.517.285	1.734.849	-	-	-	-	(36.930)	(35.415)	1.480.355	1.699.434
Instrumentos financeiros derivativos	5.978	4.772	-	-	-	-	(0)	0	5.978	4.772
IR e CSL passivos diferidos	62.675	41.822	16.496	9.570	-	-	6.158	6.287	85.329	57.679
Obrigações por compra de ativos	22.222	24.946	-	-	-	-	0	886	22.222	25.832
Outras obrigações	13.260	5.151	-	-	-	-	910	960	14.170	6.111
Provisões para contingncias	2.147	2.503	-	-	-	(100)	1.030	1.391	3.177	3.795
Obrigações relacionadas ao ativo não circulante mantido para venda	223.379	199.963	(223.379)	(199.963)	-	-	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	1.882.453	2.058.794	(206.883)	(190.393)		(100)	(25.284)	(20.131)	1.650.286	1.848.171
Patrimnio líquido										
Capital social	1.413.854	1.367.977	-	-	-	-	(0)	0	1.413.854	1.367.977
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	-	-	0	0	(43.714)	(43.714)
Reserva de capital	20.999	17.673	-	-	-	-	(0)	(0)	20.999	17.673
Reserva de Lucros	391.787	362.853	32.022	18.577	-	-	(0)	(2)	423.809	381.428
Lucros Acumulados										
Ajuste de avaliação patrimonial	45.283	46.288	-	-	-	-	(0)	0	45.283	46.288
Ações em Tesouraria	(8.430)	-	-	-	-	-	(0)	-	(8.430)	-
Participações dos não-controladores	92.556	131.612	-	-	-	(45.560)	(20.934)	(20.748)	71.622	65.305
Total Patrimnio líquido	1.912.335	1.882.689	32.022	18.577		(45.560)	(20.935)	(20.749)	1.923.422	1.834.957
Total do Passivo e do Patrimnio Líquido	4.115.208	4.225.819	(174.945)	(171.900)		(45.939)	(47.044)	(39.904)	3.893.219	3.968.076

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/15	31/12/15	31/12/15	31/12/15
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	131.971	13.445	(1)	145.415
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>				
Aluguel linear	(14.135)	6.294	(1.759)	(9.600)
Depreciação e amortização	70.095	-	3.819	73.914
Ganho de equivalência patrimonial	(32.493)	-	32.493	-
Remuneração com base em opção de ações	3.326	-	0	3.326
Juros sobre capital próprio	-	-	(0)	(0)
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	293.394	(32.855)	(5.479)	255.060
Ganho por avaliação de investimento ao valor justo - perda de controle	-	-	-	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	14.377	-	2.497	16.874
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	1.205	-	0	1.205
Ganho na Perda do controle - valor justo	(75.113)	-	0	(75.113)
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	15.121	-	-	15.121
Ganho de capital na venda de participação	(67.565)	-	0	(67.565)
Participação de minoritários	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.708	6.926	1.968	27.602
Recursos provenientes do lucro	358.891	(6.190)	33.540	386.241
Redução (aumento) dos ativos				
Contas a receber de clientes	(28.245)	-	967	(27.278)
Outros créditos	(23.661)	-	2.255	(21.406)
Outros créditos	4.154	-	(750)	3.404
Impostos a recuperar	(8.738)	-	(538)	(9.276)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	36.423	3.145	3.726	43.294
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	(2.478)	-	(314)	(2.792)
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	(3.145)	3.145	-	-
Impostos e contribuições a recolher	60.034	-	6.191	66.225
Outras obrigações	(8.880)	-	(213)	(9.093)
Receitas diferidas	(9.108)	-	(1.937)	(11.045)
Impostos pagos	(60.905)	-	(6.419)	(67.324)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	306.164	(3.045)	31.814	334.933
Atividades de investimento				
Aquisição de propriedade para investimento - Torre Comercial	(3.045)	3.045	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(1.317)	-	2	(1.315)
Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings	(125.881)	-	(17.029)	(142.910)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	-	-	-	-
Venda de propriedade para investimento	132.430	-	-	132.430
Redução (Aquisição) de investimentos	5.810	-	(20.216)	(14.406)
Baixa em investimentos	-	-	-	-
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	201.882	-	6.608	208.490
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(10.230)	-	(1.793)	(12.023)
Recebimento de juros sobre o capital próprio e dividendos	-	-	-	-
Aquisição adicional de não controladores	-	-	-	-
Aquisições de intangíveis	(6.414)	-	(27)	(6.441)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	193.235	3.045	(32.454)	163.826
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	45.876	-	0	45.876
Recuperação de Ações	(8.430)	-	(0)	(8.430)
Dividendos pagos	(97.702)	-	(0)	(97.702)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(161.008)	-	3.380	(157.628)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(111.504)	-	(577)	(112.081)
Pagamento juros de debêntures	(33.706)	-	(0)	(33.706)
Pagamento principal de debêntures	(210.000)	-	-	(210.000)
Captação de empréstimos e financiamentos	74.400	-	0	74.400
Pagamento do custo de estruturação - Empréstimos e financiamentos	(4.830)	-	(465)	(5.295)
Pagamento do custo de estruturação - Debêntures	(217)	-	0	(217)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(507.121)	-	2.338	(504.783)
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades				
	(7.722)	-	1.697	(6.025)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	15.425	-	2.167	17.592
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	23.147	-	471	23.618
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(7.722)	-	1.696	(6.026)

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2015:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	178.662	143.944	24,1%	542.266	517.784	4,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.937)	(13.227)	12,9%	(47.467)	(43.889)	8,2%
Receita líquida	163.725	130.717	25,3%	494.799	473.895	4,4%
Custo de alugueis e serviços	(30.675)	(25.512)	20,2%	(125.054)	(127.683)	-2,1%
Lucro bruto	133.050	105.205	26,5%	369.745	346.212	6,8%
Receitas/(despesas) operacionais	(39.727)	(2.182)	1720,5%	73.433	65.152	12,7%
Despesas administrativas e gerais	(30.024)	(24.936)	20,4%	(76.479)	(68.788)	11,2%
Resultado da equivalência patrimonial	(409)	8.910	-104,6%	32.493	72.277	-55,0%
Despesa com depreciação e amortização	(1.101)	(887)	24,1%	(4.020)	(3.282)	22,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(8.193)	14.731	n/a	121.439	64.945	87,0%
Resultado financeiro	(94.211)	(75.129)	25,4%	(259.016)	(228.805)	13,2%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	(888)	27.893	n/a	184.162	182.559	0,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	292	(5.444)	n/a	(20.682)	(18.474)	12,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.180	10.853	12,2%	(18.708)	4.620	n/a
Lucro líquido do período	11.585	33.303	-65,2%	144.772	168.705	-14,2%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	3.590	27.899	-87,1%	131.971	155.506	-15,1%
Acionistas não controladores	7.994	5.404	47,9%	12.801	13.199	-3,0%
Lucro líquido do período	11.585	33.303	-65,2%	144.772	168.705	-14,2%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T15	4T14	4T15/4T14 Δ%	2015	2014	2015/2014 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	168.393	157.712	6,8%	583.445	553.277	5,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.775)	(14.187)	4,1%	(49.872)	(46.117)	8,1%
Receita líquida	153.617	143.525	7,0%	533.573	507.160	5,2%
Custo de alugueis e serviços	(39.823)	(38.414)	3,7%	(150.893)	(147.660)	2,2%
Lucro bruto	113.794	105.111	8,3%	382.680	359.500	6,4%
Receitas/(despesas) operacionais	(37.505)	4.736	n/a	42.434	52.279	-18,8%
Despesas administrativas e gerais	(15.630)	(15.861)	-1,5%	(62.244)	(59.757)	4,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.101)	(887)	24,1%	(4.014)	(3.274)	22,6%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(20.773)	21.484	n/a	108.692	115.309	-5,7%
Resultado financeiro	(60.134)	(52.835)	13,8%	(219.468)	(202.827)	8,2%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	16.155	57.013	-71,7%	205.646	208.951	-1,6%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(347)	(6.436)	-94,6%	(24.948)	(22.213)	12,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	4.144	(1.371)	n/a	(27.602)	(7.220)	282,3%
Lucro líquido do período	19.952	49.206	-59,5%	153.095	179.519	-14,7%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	17.035	46.476	-63,3%	145.415	174.083	-16,5%
Acionistas não controladores	2.918	2.731	6,8%	7.680	5.436	41,3%
Lucro líquido do período	19.952	49.206	-59,5%	153.095	179.519	-14,7%

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.