



Aliansce Shopping Centers

Resultados 4T17

Renato Rique
Presidente

Rafael Sales
Vice-Presidente

Renato Botelho
Diretor Financeiro e de RI

Mauro Junqueira
Diretor de Investimentos

Contatos RI
Tel.: +55 (21) 2176-7272
E-mail: ri@aliansce.com.br
ri.aliansce.com.br

Daniella Guanabara
Diretora de Estratégia e RI

Luis Otávio Lima Pinto
Gerente de RI

Luiza Casemiro
Analista de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

13 de março de 2018 - 3ª feira

12h00 (BR) | 11h00 (US ET)

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

Código: Aliansce

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

13 de março de 2018 - 3ª feira

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

Tel. (EUA): +1 (646) 828-8246

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

2017: Crescimento orgânico de vendas de 5,6% e aumento de AFFO por ação de 67,3%

Rio de Janeiro, 9 de março de 2018 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do 4º trimestre de 2017 (4T17) e do ano de 2017. A Companhia ao final do 4T17 detinha participação em 20 shopping centers, totalizando 449,2 mil m² de ABL própria e 724,2 mil m² de ABL total, além de uma torre comercial de 20,4 mil m² de ABL. Adicionalmente, a Companhia atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 296,7 mil m².

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo, não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise da conciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, e outras informações relevantes, ver comentários e tabelas na seção “Apêndices”.

Destaques do 4T17 e eventos recentes

- **Crescimento expressivo de vendas totais¹ pelo quinto trimestre consecutivo.** As vendas totais dos shoppings da Aliansce alcançaram R\$ 1,9 bilhão no 4T17, crescimento de 7,8% em relação ao 4T16. Lazer & serviços apresentaram a maior expansão de vendas dentre os segmentos de lojas, com aumento de 19,1%, seguido do segmento artigos do lar & escritório, que cresceu 12,2% ano contra ano (yoy). As vendas totais nos mesmos shoppings cresceram 5,6% tanto no 4T17 quanto no ano de 2017.
- **Inadimplência líquida impactada por esforços de cobrança, levando a margem EBITDA para 77.9%.** No quarto trimestre, a inadimplência líquida atingiu 0,4%, uma redução de 300 bps sobre o mesmo período de 2016. O mesmo indicador para o ano de 2017 caiu para 2,6%, em comparação a 5,1% em 2016. A Companhia tem mantido seus esforços de substituição de lojistas por operações mais eficientes, o que resultou na redução da inadimplência bruta e, conseqüentemente, da PDD (-20,0% yoy). Além disso, os esforços de recuperação de títulos em atraso também têm contribuído para reduzir a inadimplência líquida. O EBITDA aumentou 14,5% no 4T17 e a margem EBITDA atingiu 77,9%, um crescimento de 730 bps.
- **Atividade de substituição de lojistas reforça estratégias de mix e pricing.** Em 2017, foram comercializadas 449 lojas em shoppings próprios da Aliansce, crescimento de 21,7% yoy. Desde o 4T16, 232 lojistas foram substituídos, e o SAS dessas lojas trocadas, excluindo ocupação de áreas vagas, aumentou 31,4%. A taxa de ocupação do portfólio atingiu 96,1% ao final do trimestre, uma melhora de 50 bps em relação ao 3T17.
- **Reposicionamento do perfil da dívida e simplificação da estrutura societária.** Ao longo do 4T17, a Companhia deu continuidade ao projeto de reposicionamento do perfil de dívida, terminando o ano de 2017 com exposição de 39,1% ao CDI, no topo do objetivo determinado de 30%-40%. Conseqüentemente, o custo da dívida da Aliansce foi de 10,7% no 4T17², em comparação a 13,3% no 4T16. Em 2018, a Aliansce dará seguimento à estratégia de pré-pagamento de dívidas mais onerosas, reduzindo a exposição a indexadores fixos. Adicionalmente, ao final de 2017, a Companhia concluiu uma reestruturação societária transferindo as operações do Bangu Shopping e do Boulevard Belo Horizonte para a holding.
- **Melhora dos resultados operacionais e reestruturação da dívida alavancaram o AFFO por ação.** O FFO Ajustado (AFFO) da Companhia atingiu R\$ 73,9 milhões, com crescimento de 29,0%, sendo que a margem AFFO cresceu 910 bps. No ano, o AFFO atingiu R\$ 194,5 milhões, crescimento de 67,3% em relação a 2016. O AFFO por ação (AFFOPS) foi de 0,36 no 4T17 e 0,96 em 2017 e apresentou a mesma taxa e crescimento do AFFO, uma vez que não houve diluição de um período para o outro.
- **A partir do 1T18, os resultados da Aliansce passarão a ser reportados na participação da Companhia em cada shopping.** O Boulevard Belém e o Boulevard Belo Horizonte, que eram consolidados a 100% no resultado gerencial até o 4T17, passarão a ser consolidados de forma proporcional nas participações de 79,99% e de 70,0%, respectivamente. A Companhia promoveu uma simplificação na estrutura societária do Boulevard Belo Horizonte no 4T17 e a intenção da Aliansce é pré-pagar a dívida atrelada ao Boulevard Belém, que permitirá simplificação semelhante em sua estrutura e benefícios econômicos para a Companhia.

Mensagem da Administração

Encerramos o ano de 2017 com crescimento de vendas totais de 9,8%, apresentando uma sólida recuperação após dois anos consecutivos de queda. A tendência de crescimento foi se consolidando ao longo do ano de 2017, com destaque para o forte desempenho do segundo e terceiro trimestres. No quarto trimestre, o crescimento de vendas totais chegou a 7,8%, com destaque ao mês de novembro, que vem apresentando uma intensificação no ritmo de vendas durante o período de *Black Friday*. No começo de 2018, continuamos a verificar uma tendência positiva em vendas.

Em relação ao cenário macroeconômico no Brasil e ao segmento de varejo, destacamos que a melhora nos índices de confiança do consumidor tem, gradualmente, se refletido em vendas mais fortes, o que nos leva a acreditar em uma contínua recuperação das vendas para 2018. Um dos principais sinais que nos dá convicção para essa premissa é o aumento na demanda por áreas em nossos shoppings, em especial das redes de lojas mais organizadas, cuja performance operacional mostrou-se mais resiliente durante os anos de crise. O aumento do interesse por novas áreas costuma ser um bom indicativo de recuperação da atividade econômica no varejo. Além disso, o controle da inflação, com a consequente queda na taxa de juros, propicia o aumento da renda disponível do consumidor, que deve confirmar essa tendência de crescimento de vendas.

Em termos de vendas nos mesmos shoppings, o crescimento ficou em 5,6% tanto no 4T17 quanto no ano de 2017. No momento atual, de início de recuperação da economia e com uma quantidade acima de média de lojistas novos em nossos shoppings, esse tem se mostrado um bom indicador de vendas para avaliar a saúde e performance do nosso portfólio.

O indicador de SSS do nosso portfólio chegou a 2,7% no 4T17, atingindo o terceiro trimestre consecutivo de crescimento. É importante destacar que a variação calculada por esse indicador não captura o efeito da ocupação de áreas vagas e nem a troca de lojas, que tem sido mais intensa ao longo dos últimos dois anos. Em termos de SSR, tivemos crescimento de 2,5%, que representa um incremento de 1,0% em termos reais.

Além da performance de vendas, nossos principais indicadores operacionais continuaram a demonstrar bom desempenho, como resultado do trabalho de gestão comercial, com a intensa locação de áreas e substituição de lojistas. As 232 lojas trocadas desde o 4T16, correspondentes a uma ABL total de 18,4 mil m², tiveram crescimento de mais de 30% nas suas vendas/m², bastante acima da média do portfólio. Adicionalmente, a inadimplência bruta das lojas trocadas foi significativamente menor no 4T17 do que a apresentada pelas lojas antigas no 4T16, comprovando a eficácia da estratégia de troca de lojistas na melhora de nossos indicadores operacionais e financeiros. Os esforços na nossa atividade comercial geraram resultados positivos também em termos de taxa de ocupação, que aumentou 50 bps desde o 3T17, atingindo 96,1% no quarto trimestre, também impactada por um aumento nas locações temporárias.

Estamos muito felizes com o resultado de 0,4% de inadimplência líquida que o nosso time entregou no 4º trimestre. Esse resultado mostra que o foco em aumentar a eficiência no recebimento e em substituir lojistas inadimplentes tem se mostrado eficaz. No ano de 2017, a inadimplência líquida foi de 2,6%, que acreditamos ser um patamar mais próximo do recorrente.

Ao final de 2017, concluímos uma importante reestruturação, transferindo as operações do Bangu Shopping e do Boulevard Shopping Belo Horizonte para a Holding da Aliansce. Com isso, simplificamos nossa estrutura societária e esperamos gerar benefícios econômicos para a Companhia. Continuamos com o projeto de reposicionamento do perfil de dívida, terminando o ano de 2017 com exposição de 40% ao CDI, dentro do objetivo determinado de 30%-40%. Para 2018 iremos continuar com nossa estratégia de pré-pagamento de dívidas mais onerosas, reduzindo nossa exposição a indexadores fixos.

O novo modelo de gestão SGA 3.0 (Sistema de Gestão Aliansce) está em fase de conclusão, e a elaboração do orçamento para o ano de 2018 já foi influenciada pelos resultados desse projeto. O foco desse trabalho foi o ajuste e otimização da gestão de *mix* e *pricing* de nossos shoppings e a revisão de metodologias de remuneração das áreas de comercialização e Mall & Mídia. As diretrizes do SGA 3.0 serão implementadas a partir desse ano e seus resultados serão capturados ao longo dos próximos 3 anos.

Durante o segundo semestre do ano de 2017, aprovamos o 1º programa de incentivo baseado em ações (novos executivos), que tem como objetivo alinhar os interesses de longo prazo por meio de compartilhamento de risco e contribuições de recursos próprios, concedendo aos nossos colaboradores a oportunidade de se tornarem acionistas da Companhia. Para manter os programas de incentivo em bases regulares, faremos a segunda outorga do programa de opção de compra de ações ao final do primeiro trimestre de 2018, contemplando os colaboradores que mais se destacaram e aqueles com maior potencial. Os programas de opções de ações terão estrutura de 5 anos, com dois anos de carência, e serão distribuídos anualmente e de forma gradual.

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

Time Aliansce

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 4T17 e ano de 2017 e as variações em relação aos mesmos períodos no ano passado.

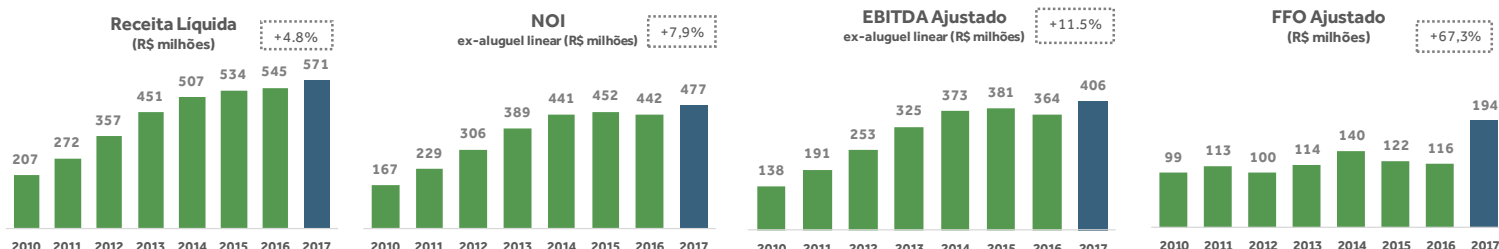
Principais Indicadores	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Receita Bruta	177.056	170.409	3,9%	633.029	603.665	4,9%
Receita Líquida	160.364	154.632	3,7%	571.057	544.974	4,8%
NOI	139.257	128.486	8,4%	477.630	451.167	5,9%
Margem %	87,7%	83,3%	4,4 p.p.	84,7%	83,8%	1,0 p.p.
NOI/m ² 2	107,0	101,8	5,0%	95,9	90,3	6,2%
NOI ex-aluguel linear	148.102	136.912	8,2%	476.616	441.715	7,9%
Margem %	88,3%	84,1%	4,2 p.p.	84,7%	83,5%	1,2 p.p.
NOI/m ² 2 ex-aluguel linear	113,8	108,5	4,8%	95,7	88,4	8,3%
EBITDA Ajustado ¹	123.009	106.759	15,2%	406.728	373.340	8,9%
Margem %	76,7%	69,0%	7,7 p.p.	71,2%	68,5%	2,7 p.p.
EBITDA Ajustado ex-aluguel linear ¹	131.854	115.185	14,5%	405.714	363.889	11,5%
Margem %	77,9%	70,6%	7,3 p.p.	71,2%	68,0%	3,2 p.p.
Lucro Líquido ⁴	76.239	1.916	3878,3%	143.954	4.036	3467,1%
Margem %	49,2%	1,3%	47,9 p.p.	26,2%	0,8%	25,4 p.p.
Lucro líquido Ajustado ^{1 4}	53.684	39.044	37,5%	118.087	45.368	160,3%
Margem %	34,7%	26,3%	8,3 p.p.	21,5%	8,7%	12,8 p.p.
FFO Ajustado (AFFO) ^{1 4}	73.879	57.277	29,0%	194.462	116.262	67,3%
Margem %	47,7%	38,6%	9,1 p.p.	35,4%	22,2%	13,1 p.p.
AFFO por ação	0,36	0,28	29,0%	0,96	0,57	67,3%
Aluguel/m ² 2 3	104,1	105,5	-1,3%	90,3	85,0	6,3%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ²	1,6%	5,2%	-3,6 p.p.	3,9%	5,8%	-1,9 p.p.
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ²	2,5%	6,2%	-3,7 p.p.	4,5%	6,2%	-1,7 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas totais (em milhares de reais)	2.923.637	2.786.525	4,9%	9.343.780	8.396.781	11,3%
Vendas totais @share (em milhares de reais)	1.860.879	1.726.501	7,8%	5.892.892	5.367.749	9,8%
Vendas/m ² 2	1.543,3	1.490,3	3,6%	1.238,4	1.182,0	4,8%
SAS/m ² (vendas mesma área) ²	3,2%	-3,8%	7,0 p.p.	2,7%	-3,8%	6,5 p.p.
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ²	2,7%	-4,3%	7,0 p.p.	2,0%	-4,5%	6,5 p.p.
Custo de Ocupação (% vendas)	9,6%	10,1%	-0,5 p.p.	10,6%	11,0%	-0,4 p.p.
Inadimplência Líquida	0,4%	3,4%	-3,0 p.p.	2,6%	5,1%	-2,5 p.p.
Taxa de Ocupação	96,1%	96,0%	0,0 p.p.	96,1%	96,0%	0,0 p.p.
ABL Total Final (m ²)	724.195	722.484	0,2%	724.195	722.484	0,2%
ABL Própria Final (m ²)	449.182	446.137	0,7%	449.182	446.137	0,7%
ABL Própria que informa vendas (m ²) ²	401.937	386.151	4,1%	396.533	378.452	4,8%

(1) Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa
(2) Média mensal
(3) Exclui aluguel linear. Incluindo o efeito do aluguel linear, o aluguel/m² do 4T17 seria de R\$97,8
(4) Lucro líquido do controlador

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

R\$ Milhões	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Varição (%) 2016-2017	CAGR (%) 2010-2017
Receita Líquida	206,8	271,8	357,2	450,7	507,2	533,6	545,0	571,1	4,8%	15,6%
NOI	167,1	228,8	306,9	389,0	443,2	461,4	451,2	477,6	5,9%	16,2%
NOI ex-aluguel linear	166,9	229,4	306,3	388,9	441,4	451,8	441,7	476,6	7,9%	16,2%
EBITDA Ajustado ¹	138,3	190,4	253,3	325,0	375,1	390,9	373,3	406,7	8,9%	16,7%
EBITDA Aj. ex-aluguel linear ¹	138,2	191,0	252,7	324,9	373,3	381,3	363,9	405,7	11,5%	16,6%
FFO Ajustado	99,3	112,6	99,6	114,3	140,1	121,6	116,3	194,5	67,3%	10,1%
FFO Ajustado por Ação	0,71	0,81	0,64	0,72	0,88	0,75	0,57	0,96	67,3%	4,3%

¹Exclui efeito não-caixa de plano de opção de ações a partir do 1T14

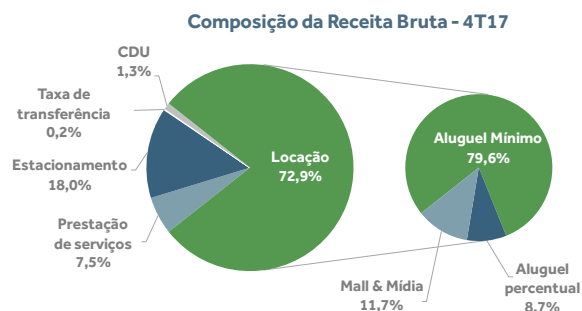


Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta da Companhia alcançou R\$ 177,1 milhões no 4T17, crescimento de 3,9% em relação ao 4T16. Excluindo o impacto do aluguel linear, a receita bruta total atingiu R\$ 185,9 milhões, um aumento de 4,0% sobre o 4T16. O crescimento de receitas de serviços e estacionamento foram os destaques do trimestre.

A receita da operação de shoppings, que exclui serviços e o efeito não caixa do aluguel linear, representou 97,1% da receita bruta no 4T17 e teve um crescimento de 2,7% no trimestre.



Evolução da Receita Bruta (R\$)



Receitas por Natureza	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita de locação	135.571	132.770	2,1%	449.865	424.427	6,0%
Cessão de direito de uso	2.457	3.108	-20,9%	11.978	13.812	-13,3%
Estacionamento	33.553	31.185	7,6%	117.379	107.879	8,8%
Taxa de transferência	328	403	-18,4%	668	642	4,0%
Receita de operações de shoppings	171.910	167.466	2,7%	579.890	546.760	6,1%
Prestação de serviços	13.992	11.369	23,1%	52.124	47.453	9,8%
Receita Bruta ex-aluguel linear	185.901	178.835	4,0%	632.015	594.214	6,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.845)	(8.426)	5,0%	1.015	9.451	-89,3%
Total	177.056	170.409	3,9%	633.029	603.665	4,9%

Receita Total por Empreendimento	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	26.599	26.568	0,1%	90.574	89.015	1,8%
Boulevard Shopping Belém	19.976	19.494	2,5%	68.502	66.257	3,4%
Bangu Shopping	19.570	19.229	1,8%	63.711	63.496	0,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	13.738	13.193	4,1%	46.055	44.113	4,4%
Carioca Shopping	13.479	13.296	1,4%	46.443	43.287	7,3%
Shopping Taboão	12.353	11.982	3,1%	42.011	39.432	6,5%
Caxias Shopping	7.598	7.692	-1,2%	25.146	25.717	-2,2%
Via Parque Shopping	6.916	6.557	5,5%	24.783	23.334	6,2%
Shopping Leblon	6.602	5.925	11,4%	21.074	5.925	255,7%
Boulevard Shopping Nações Bauru	6.596	6.545	0,8%	20.952	19.431	7,8%
Boulevard Campos	6.309	6.288	0,3%	21.376	21.955	-2,6%
Parque Shopping Maceió	6.041	5.751	5,1%	20.015	19.262	3,9%
Parque Shopping Belém	5.256	3.947	33,2%	17.253	13.769	25,3%
Shopping Parangaba	3.969	3.795	4,6%	12.400	11.915	4,1%
Shopping Grande Rio	3.688	4.339	-15,0%	14.033	15.464	-9,3%
Santana Parque Shopping	3.439	3.473	-1,0%	11.725	11.436	2,5%
Boulevard Shopping Brasília	3.350	3.141	6,7%	11.346	10.789	5,2%
Shopping West Plaza	2.298	2.223	3,4%	7.611	7.562	0,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.701	1.766	-3,7%	6.324	6.222	1,6%
Shopping Santa Úrsula	1.226	1.205	1,7%	4.270	4.355	-2,0%
Lojas C&A	1.204	1.056	14,1%	4.286	4.022	6,5%
Serviços	13.992	11.369	23,1%	52.124	47.453	9,8%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.845)	(8.426)	5,0%	1.015	9.451	-89,3%
Total	177.056	170.409	3,9%	633.029	603.665	4,9%

Receita de Locação

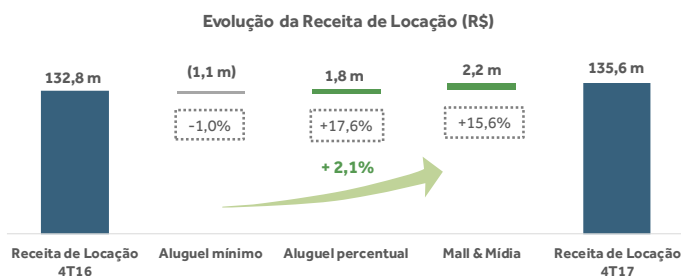
A receita de locação totalizou R\$ 135,6 milhões no 4T17 e R\$ 449,9 milhões em 2017, crescimentos de 2,1% e 6,0%, respectivamente. No 4T17, a Companhia apresentou performances positivas na maior parte dos seus shoppings, destacando-se os resultados do Shopping Leblon, Boulevard Shopping Brasília e Boulevard Shopping Belo Horizonte, que tiveram crescimentos de 9,1%, 7,2% e 5,1% no trimestre, respectivamente. O Parque Shopping Maceió também tem mostrado uma performance positiva, atingindo crescimento de 4,6% no 4T17.

Analisando a performance da receita de locação durante o ano de 2017, os destaques foram o Boulevard Shopping Bauru e o Carioca Shopping, que cresceram 11,6% e 6,7%, respectivamente.

A exposição da Companhia à região metropolitana do Rio de Janeiro, ainda representa um desafio, que pode ser observado pelas performances do Shopping Grande Rio e do Caxias Shopping (que juntos representam 6,4% da receita total de locação em 2017), por exemplo, cujas receitas de locação tiveram desempenho abaixo da média do portfólio. No entanto, ao final do 2017, os ativos do Rio de Janeiro começaram a demonstrar indícios de recuperação gradual de vendas. Conseqüentemente, o aumento do aluguel percentual no Caxias Shopping e Bangu Shopping, por exemplo, foram destaques no 4T17. Essa recuperação deve traduzir-se na redução de níveis de desconto no médio prazo, com efeito subsequente no aumento de receita de locação.

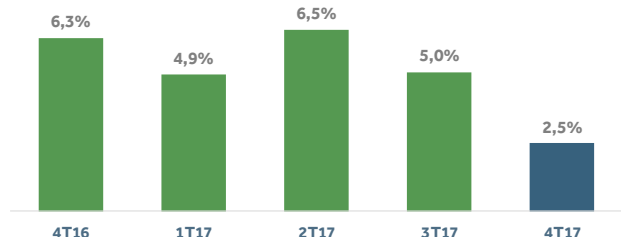
No 4T17, o aluguel mínimo, que representou 79,6% da receita de locação, teve redução de 1,0%. Parte dessa queda deu-se ao menor impacto da inflação sobre os ajustes anuais de aluguel nos últimos 12 meses e ao efeito dos descontos, que circulam nessa linha. Em contrapartida, houve crescimentos expressivos de receita de aluguel percentual, devido ao aumento de contratos atrelados à performance de vendas, o que já está refletido no aumento de 17,6% da receita de aluguel percentual no trimestre.

A receita de mall & mídia (M&M), responsável por 11,7% da receita de locação da Companhia no 4T17, teve um crescimento de 15,6% sobre o 4T16, devido, em parte, ao aumento no número de operações temporárias, cujo resultado está incluído nesse indicador. Nos últimos 5 anos, a receita de mall & mídia teve uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 18,1%.



Receita de Locação	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
Informações Financeiras Gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	23.401	23.604	-0,9%	78.664	77.707	1,2%
Boulevard Shopping Belém	16.593	16.149	2,8%	55.978	54.399	2,9%
Bangu Shopping	15.906	15.462	2,9%	50.003	49.168	1,7%
Carioca Shopping	10.647	10.547	0,9%	36.235	33.968	6,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9.706	9.231	5,1%	32.106	30.345	5,8%
Shopping Taboão	8.882	8.725	1,8%	30.144	28.691	5,1%
Caxias Shopping	5.526	5.761	-4,1%	18.188	18.920	-3,9%
Shopping Leblon	5.352	4.907	9,1%	16.773	4.907	241,8%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.957	4.886	1,5%	14.812	13.277	11,6%
Boulevard Campos	4.685	4.787	-2,1%	15.847	16.507	-4,0%
Parque Shopping Maceió	4.567	4.365	4,6%	14.748	14.120	4,4%
Via Parque Shopping	4.505	4.426	1,8%	16.027	15.398	4,1%
Parque Shopping Belém	4.287	3.116	37,6%	13.621	10.659	27,8%
Shopping Parangaba	3.281	3.169	3,5%	10.064	9.832	2,4%
Shopping Grande Rio	2.780	3.355	-17,1%	10.596	11.522	-8,0%
Boulevard Shopping Brasília	2.657	2.479	7,2%	8.865	8.358	6,1%
Santana Parque Shopping	2.463	2.485	-0,9%	8.205	7.941	3,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.674	1.730	-3,3%	6.189	6.024	2,7%
Shopping West Plaza	1.618	1.649	-1,9%	5.480	5.569	-1,6%
Shopping Santa Úrsula	880	879	0,1%	3.034	3.092	-1,9%
Lojas C&A	1.204	1.056	14,1%	4.286	4.022	6,5%
Total	135.571	132.770	2,1%	449.865	424.427	6,0%

Crescimento dos aluguéis mesmas lojas (SSR/m²)



Os aluguéis mesmas lojas (SSR) da Aliansce tiveram aumento de 2,5% no quarto trimestre, representando um ganho real de 1,0%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) da Companhia também foram positivos no 4T17, atingindo 1,6%, correspondente a um ganho real de 0,2%. Dentre as categorias de lojas, as megalojas foram o destaque, com crescimentos de 8,2% em ambos SSR e SAR, respectivamente

Outras Receitas

A receita de estacionamento cresceu 7,6% sobre o 4T16, e representou 19,0% da receita bruta total no 4T17. Nos últimos 5 anos, a receita de estacionamento teve uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 12,3%. O fluxo de veículos aumentou em 12 dos shoppings do portfólio, apesar do incremento de preço e da competição com serviços de compartilhamento de caronas (como Uber) e com outros meios de transporte, como o metrô e BRT (Bus Rapid Transit).

A receita de serviços apresentou crescimento de 23,1% no 4T17 e de 9,8% em 2017. Esse crescimento é explicado, em parte, pela adição de 3 shoppings de terceiros ao portfólio de shoppings administrados no 3T17 e pelo ajuste no cálculo da taxa de administração sobre os encargos específicos em alguns shoppings, que ocorreu entre o 2T17 e o 4T17.

Custo de Aluguéis e Serviços

O custo de alugueis e serviços atingiu R\$ 43,6 milhões, uma redução de 12,2% sobre o 4T16. Consequentemente, a margem bruta da Companhia atingiu 72,8% no 4T17, comparada a 67,9% no 4T16. O total dos custos caixa, excluindo depreciação e amortização, teve queda de 21,1% no quarto trimestre. Os custos operacionais de shoppings apresentaram uma queda de 8,6%, um resultado, principalmente, do aumento da taxa de ocupação e consequente declínio de custos de lojas vagas sobre o ano passado.

O custo com provisão para devedores duvidosos (PDD) caiu para 4,9% da receita líquida no 4T17, vs. 8,3% no 4T16, uma redução de 39,5%, ou R\$ 5,1 milhões. Adicionalmente, a queda da inadimplência bruta e o aumento do ritmo de recuperação de aluguéis atrasados levaram a uma taxa de inadimplência líquida de 0,4% sobre o aluguel faturado no 4T17, vs. 3,4% no 4T16. Levando em consideração o critério de PDD de 180 dias, o atual cenário de redução de inadimplência deve levar a um nível mais baixo de provisões futuras, considerando que o ritmo de recuperação se mantenha estável. Com relação à nova norma do IFRS 9 e potenciais alterações sobre as demonstrações financeiras da Aliansce, não haveria impactos materiais em 2017 no custo de PDD, dado que a Companhia já opera com um nível adequado de provisões.

O custo de estacionamento foi reduzido em 11,3%, resultado de ganhos de produtividade, como, por exemplo, os proporcionados pela instalação de sistemas automatizados de entrada/saída e caixas automáticos. No 4T17, o custo com estacionamento diminuiu em 12 dos 19 shoppings que cobravam por esse serviço.

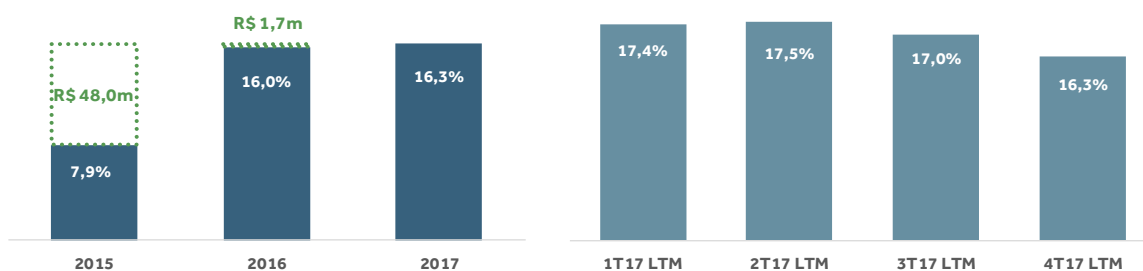
Custos por Natureza	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Depreciação e Amortização	18.205	17.486	4,1%	72.237	68.304	5,8%
Custos operacionais dos shoppings	11.811	12.925	-8,6%	53.794	47.069	14,3%
Custo de estacionamento	4.190	4.722	-11,3%	17.181	17.598	-2,4%
Custo de comercialização e planejamento	1.593	1.634	-2,5%	5.962	5.999	-0,6%
Provisão para devedores duvidosos	7.806	12.907	-39,5%	32.300	40.378	-20,0%
Total	43.606	49.674	-12,2%	181.473	179.348	1,2%
Total Custos Caixa	25.401	32.188	-21,1%	109.237	111.044	-1,6%

Os principais impactos do ano de 2017 nos custos operacionais de shoppings foram o incremento de custos com lojas vagas e contribuições especiais para fundos de promoção (FPP) de shoppings. O aumento dos custos com lojas vagas é um resultado direto do esforço da Companhia na substituição de lojistas pouco produtivos por lojistas mais eficientes, e são de natureza temporária.

Esses custos foram parcialmente compensados pela significativa redução de PDD durante o ano, devido a uma combinação de lojistas mais saudáveis e os esforços da Aliansce no aumento de eficiência no recebimento de aluguel.

A soma de descontos a lojistas, custos operacionais com lojas vagas e PDD representou 16,3% da receita líquida do 4T17 LTM. Esse indicador atingiu um pico, de 17,5%, em 2T17 LTM e tem, desde então, seguido uma trajetória gradual de queda. Voltando ao percentual realizado em 2015, de 7,9%, o ganho potencial seria de R\$ 48,0 milhões, com base na receita líquida de 2017.

PDD, Descontos e Contribuições sobre Receita Líquida (%)¹



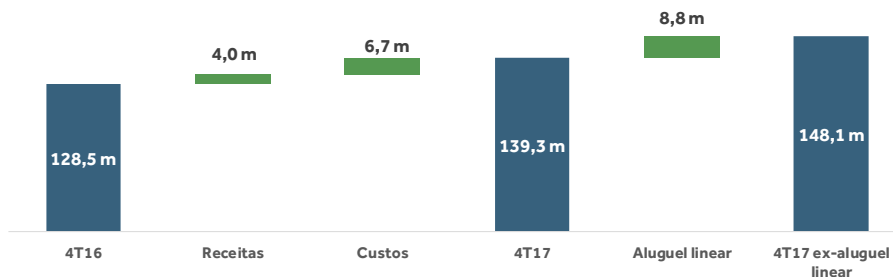
¹Provisões para devedores duvidosos, descontos pré- e pós-faturamento e custos com lojas vagas (números no critério gerencial)

NOI

O NOI apresentou um crescimento de 8,4% no 4T17, atingindo R\$ 139,3 milhões. Excluindo a linearização, o NOI do 4T17 atingiu R\$ 148,1 milhões, aumento de 8,2%. Esse resultado de NOI foi positivamente impactado pelo melhor desempenho das receitas de locação e estacionamento no trimestre, e pela queda de custos operacionais de shoppings e PDD.

Excluindo o efeito do aluguel linear, a Aliansce terminou o ano de 2017 com R\$ 476.6 milhões no NOI, um aumento de 7,9%. O resultado de estacionamento foi o destaque de receitas, enquanto o custo de PDD ajudou a compensar o aumento de custos operacionais de shoppings.

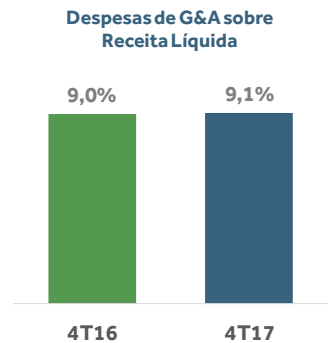
Evolução do NOI (R\$)



NOI	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Aluguéis	127.054	124.746	1,8%	451.548	434.520	3,9%
Cessão de direito de uso	2.457	3.108	-20,9%	11.978	13.812	-13,3%
Resultado de estacionamento	29.363	26.463	11,0%	100.198	90.281	11,0%
Resultado Operacional	158.875	154.318	3,0%	563.724	538.614	4,7%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(11.811)	(12.925)	-8,6%	(53.794)	(47.069)	14,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(7.806)	(12.907)	-39,5%	(32.300)	(40.378)	-20,0%
(=) NOI	139.257	128.486	8,4%	477.630	451.167	5,9%
Margem NOI	87,7%	83,3%	4,4 p.p.	84,7%	83,8%	1,0 p.p.
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	8.845	8.426	5,0%	(1.015)	(9.451)	-89,3%
(=) NOI ex-aluguel linear	148.102	136.912	8,2%	476.616	441.715	7,9%
Margem NOI ex-aluguel linear	88,3%	84,1%	4,2 p.p.	84,7%	83,5%	1,2 p.p.

(Despesas) / Receitas Operacionais

As (despesas)/receitas operacionais ajustadas apresentaram redução de 4,2% em relação ao 4T16. As despesas gerais e administrativas (G&A) tiveram ligeiro aumento de 4,3% e representaram 9,1% da receita líquida do trimestre. Em 2017, as despesas de G&A permaneceram estáveis em relação a 2016. As despesas de depreciação e amortização aumentaram 81,5% no 4T17, devido às despesas com depreciação advindas da Torre BH, que estão incluídas nessa linha desde a aquisição da torre ao final de 2017.



Outras (despesas)/receitas operacionais não-recorrentes no 4T17 atingiram R\$ 7,1 milhões, dentre os quais os principais itens estão: (i) R\$ 3,4 milhões em despesas e provisões referentes a exercícios anteriores a 2017; (ii) R\$ 2,0 milhões relativos a honorários de sucesso em processo de arbitragem, atualmente em fase de execução; e (iii) R\$ 1,7 milhão em despesas relacionadas à adesão ao parcelamento de impostos referentes a exercícios anteriores (REFIS).

(Despesas) / Receitas Operacionais	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(14.566)	(13.962)	4,3%	(55.981)	(56.214)	-0,4%
Despesa com depreciação e amortização	(2.600)	(1.433)	81,5%	(6.441)	(5.039)	27,8%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(4.492)	(29.935)	-85,0%	(1.742)	(43.448)	-96,0%
Total ex-Incentivo de longo prazo	(21.658)	(45.329)	-52,2%	(64.163)	(104.701)	-38,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(2.305)	(567)	306,3%	(2.526)	(2.171)	16,4%
Total	(23.964)	(45.897)	-47,8%	(66.690)	(106.872)	-37,6%
(Despesas)/receitas não recorrentes	7.104	28.299	-74,9%	2.631	39.072	-93,3%
Total Ajustado	(16.860)	(17.598)	-4,2%	(64.058)	(67.800)	-5,5%

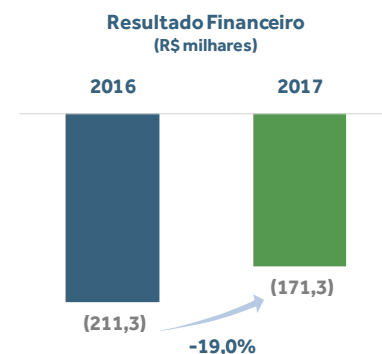
EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia do 4T17 foi de R\$ 123,0 milhões, com aumento de 15,2% em relação ao 4T16. O crescimento desse indicador está relacionado à redução de custos operacionais de shoppings e PDD, gerando um acréscimo de R\$ 16,2 milhões de EBITDA ajustado, com crescimento de margem de 770 bps atingindo 76,7%. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA ajustado teve um aumento de 14,5% no trimestre, atingindo R\$ 131,8 milhões.

EBITDA Ajustado	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita líquida	160.364	154.632	3,7%	571.057	544.974	4,8%
(-) Custos	(43.606)	(49.674)	-12,2%	(181.473)	(179.348)	1,2%
(-) Despesas	(23.964)	(45.897)	-47,8%	(66.690)	(106.872)	-37,6%
(+) Depreciação e amortização	20.805	18.832	10,5%	78.677	73.343	7,3%
(=) EBITDA	113.600	77.893	45,8%	401.571	332.097	20,9%
(+)(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	7.104	28.299	-74,9%	2.631	39.072	-93,3%
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	2.305	567	306,3%	2.526	2.171	16,4%
(=) EBITDA ajustado	123.009	106.759	15,2%	406.728	373.340	8,9%
Margem EBITDA ajustado	76,7%	69,0%	7,7 p.p.	71,2%	68,5%	2,7 p.p.
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	8.845	8.426	5,0%	(1.015)	(9.451)	-89,3%
(=) EBITDA ajustado ex-aluguel linear	131.854	115.185	14,5%	405.714	363.889	11,5%
Margem EBITDA ajustado ex-aluguel linear	77,9%	70,6%	7,3 p.p.	71,2%	68,0%	3,2 p.p.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro teve redução de 19,0% em 2017 e um aumento de 13,0% no quarto trimestre, em razão de despesas relacionadas ao pré-pagamento de dívidas durante o 4T17. Essas despesas de pré-pagamento eram previamente classificadas como outras (despesas)/receitas, e estão agora classificadas como outras despesas financeiras eventuais, sendo que todos os custos dessa natureza incorridos durante 2017 foram considerados durante o quarto trimestre. Excluindo o efeito de despesas financeiras eventuais com custos de pré-pagamento, o resultado financeiro do 4T17 seria de R\$ 44 milhões.



Desde o 4T16, a Aliansce teve sucesso na emissão de aproximadamente R\$ 755 milhões em dívidas indexadas ao CDI, expandindo sua exposição a taxas variáveis, em substituição à TR. Em dezembro de 2017, a exposição da Companhia ao CDI atingiu 39,1% de seu endividamento total, cumprindo, assim, sua meta de finalizar o ano com exposição ao CDI entre 30% e 40% da dívida. A expectativa da Companhia para 2018 é de terminar o ano com uma exposição ao CDI entre 40% e 50%. Como consequência da mudança do perfil de endividamento e da redução da taxa Selic no último ano, as despesas financeiras caíram 8,6% no 4T17, excluindo despesas relacionadas a gastos com pré-pagamentos.

Resultado Financeiro	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receitas Financeiras	12.469	18.276	-31,8%	62.617	31.229	100,5%
Despesas Financeiras	(58.698)	(64.235)	-8,6%	(234.294)	(244.314)	-4,1%
SWAP (Valor Justo)	1.581	447	253,9%	7.176	1.086	560,6%
Capitalização de Juros	-	-	n/a	-	669	n/a
Outras Despesas Financeiras eventuais	(6.769)	-	n/a	(6.769)	-	n/a
Resultado Financeiro	(51.417)	(45.512)	13,0%	(171.270)	(211.330)	-19,0%

Durante o 4T17, a Aliansce realizou o pagamento do saldo de aproximadamente R\$ 80 milhões pela aquisição da Boulevard Corporate Tower (CTBH), totalizando um investimento de R\$289,4 milhões. Além disso, a Companhia pré-pagou dívidas no total de R\$249,9 milhões durante 2017, dos quais aproximadamente R\$134 milhões indexados à TR. As dívidas pré-pagas durante 2017 tinham custo conjunto de 11,1% (considerando as taxas verificadas ao final de 2017), enquanto as novas emissões realizadas desde o 4T16 têm um custo de dívida de 7,3%. Consequentemente, o custo médio de dívida da Aliansce foi de 9,2% no final de 2017.

Após a conclusão dessas operações, a liquidez da Aliansce permaneceu confortável, e sua posição bruta de caixa era de R\$ 530,5 milhões ao final do ano. A Companhia continuará com sua estratégia de gerenciamento de passivo, usando parte de seu caixa para pré-pagamentos e renegociações de dívida, reduzindo assim, despesas com juros.

Dívidas Pré-Pagas em 2017	Índice	Juros	Data de vencimento	Data de pré-pagamento	Principal Pago	Juros Pagos	Total pré-pago
<i>(valores em milhares de reais)</i>							
Debenture III ¹	IPCA	7,50%	jan/24	jan/17	(24.882)	(5.118)	(30.000)
RB Capital (Bangu III)	IPCA	7,95%	mar/23	fev/17	(57.894)	(28.087)	(85.981)
Bradesco (BH)	TR	12,00%	nov/21	out/17	(59.540)	(18.305)	(77.845)
Bradesco (Bazille)	TR	10,20%	set/21	dez/17	(21.579)	(3.283)	(24.862)
Cibrasec (Nibal)	TR	10,80%	set/18	dez/17	(27.705)	(3.537)	(31.242)
Total	-	-	-	-	(191.600)	(58.330)	(249.930)

¹Pré-pagamento parcial

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO Ajustado da Companhia, que desconsidera o impacto de itens não recorrentes e não-caixa, foi de R\$73,9 milhões no 4T17, um aumento de 29,0% sobre o 4T16, e de R\$ 194,5 milhões em 2017, incremento de 67,3% sobre 2016. A margem AFFO atingiu 47,7% no trimestre, aumento de 910 bps em relação ao 4T16. O AFFO por ação (AFFOPS) foi de 0,36 no 4T17 e de 0,96 em 2017 e apresentou a mesma taxa e crescimento do AFFO, uma vez que não houve diluição de um período para o outro.

Funds from Operations - FFO	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras @share</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - Acionista Controlador	76.239	1.916	3878,3%	143.954	4.036	n/a
(+) Depreciação e amortização	20.195	18.232	10,8%	76.375	70.895	7,7%
(=) FFO	96.434	20.149	378,6%	220.329	74.930	194,0%
Margem FFO %	62,3%	13,6%	48,7 p.p.	40,1%	14,3%	25,7 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	7.102	27.879	-74,5%	2.693	38.618	-93,0%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	8.374	7.954	5,3%	(880)	(8.642)	-89,8%
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	2.305	567	306,3%	2.526	2.171	16,4%
(+)/(-) Impostos não caixa	(45.092)	1.175	n/a	(29.367)	10.940	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.581)	(447)	253,9%	(7.176)	(1.086)	560,6%
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.336	-	n/a	6.336	-	n/a
(=) FFO ajustado	73.879	57.277	29,0%	194.462	116.262	67,3%
Margem AFFO %	47,7%	38,6%	9,1 p.p.	35,4%	22,2%	13,1 p.p.
AFFO por ação	0,36	0,28	29,0%	0,96	0,57	67,3%

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

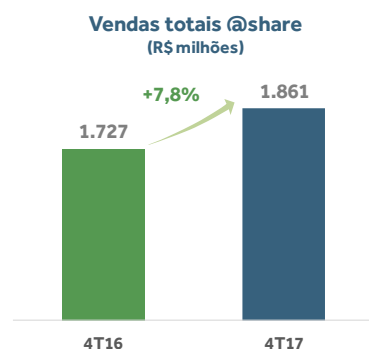
No 4T17, excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, o lucro líquido ajustado foi de R\$53,7 milhões, comparado a R\$ 39,0 milhões no 4T16. O lucro líquido ajustado de R\$ 118,1 milhões em 2017 é mais de duas vezes aquele apresentado em 2016, e está relacionado à melhora dos resultados operacionais e durante o ano.

Lucro Líquido Ajustado	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais @share</i>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - dos Controladores	76.239	1.916	3878,3%	143.954	4.036	3467,1%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	7.102	27.879	-74,5%	2.693	38.618	-93,0%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	8.374	7.954	5,3%	(880)	(8.642)	-89,8%
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	2.305	567	306,3%	2.526	2.171	16,4%
(+)/(-) Impostos não caixa	(45.092)	1.175	n/a	(29.367)	10.940	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.581)	(447)	253,9%	(7.176)	(1.086)	560,6%
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.336	-	n/a	6.336	-	n/a
(=) Lucro Líquido ajustado	53.684	39.044	37,5%	118.087	45.368	160,3%

Destques Operacionais

Desempenho de Vendas

No 4T17, as vendas totais dos shoppings da Aliansce atingiram R\$1,9 bilhão na participação da Aliansce, com crescimento de 7,8% em comparação ao 4T16, fazendo deste o quinto trimestre consecutivo de variação positiva na evolução de vendas do portfólio. A melhora nos índices de varejo e redução da volatilidade do mercado, combinada à resiliência demonstrada pelos shoppings da Companhia, tem resultado em uma melhora de vendas, desde o início de 2017, e em um consequente aumento de aluguel percentual, particularmente ao final do ano.

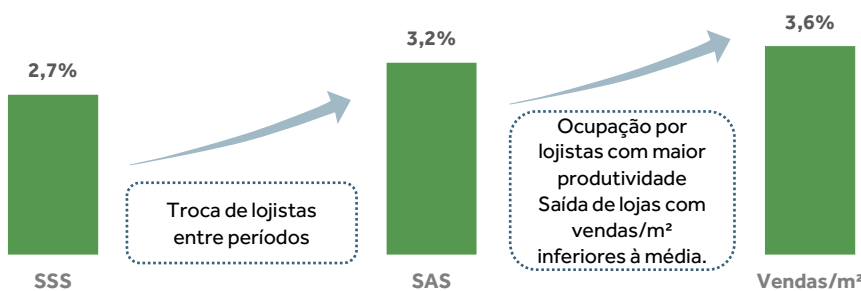


Vendas Totais @share	4T17/4T16 Δ%
Alimentação	5,7%
Artigos Diversos	4,7%
Vestuário	6,0%
Lazer & Serviços	19,1%
Artigos do Lar & Escritório	12,2%
Total	7,8%

O segmento de lazer & serviços apresentou o destaque de crescimentos de vendas totais no trimestre, com acréscimo de 19,1%, seguindo do segmento de artigos do lar & escritório e vestuário, com crescimentos de 12,2% e 6,0%, respectivamente.

No 4T17, 18 dos shoppings do portfólio tiveram crescimento positivo de vendas por m², dentre os quais os destaques de performance foram o Caxias Shopping, Shopping Taboão e Boulevard Vila Velha. As vendas por m² do portfólio atingiram R\$ 1.543 no trimestre (na participação da Companhia), um crescimento de 3,6% sobre o 4T16. As lojas satélites, que representam aproximadamente 70,0% da receita de locação da Companhia, reportaram um crescimento de 4,1% nas vendas por m² no 4T17, atingindo R\$ 2.421.

O SSS da Companhia teve crescimento de 2,7% no 4T17, e o SAS apresentou crescimento de 3,2% no trimestre, aumentos de aproximadamente 700 bps cada sobre as variações apresentadas no 4T16.

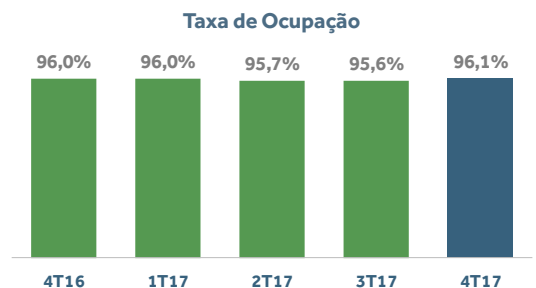


Variação no trimestre	
	4T17 vs. 4T16
SSS	702 bps
SAS	696 bps
Vendas/m ²	426 bps

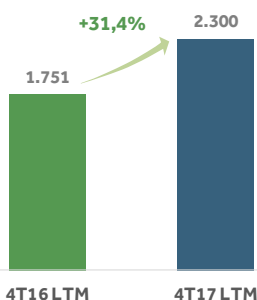
Impacto do processo contínuo de melhoria de mix

Taxa de Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação foi de 96,1% no quarto trimestre do ano, um aumento de 50 bps em relação ao 3T17. Esse incremento é consequência do aumento do ritmo da atividade comercial da Companhia, que aumenta o nível de produtividade dos lojistas de cada shopping.



SAS Lojas Trocadas



Desde o 4T16, 232 lojas do portfólio foram trocadas, excluindo a ocupação de áreas vagas, representando uma ABL de 12,6 mil m² na participação da Companhia. As vendas por m² dessas áreas tiveram crescimento de 31,4% em relação ao ano passado. Dentre os destaques de aberturas de lojas no trimestre estão: Arezzo e Ana Capri no Carioca Shopping, Loungerie no Boulevard Belo Horizonte e Carrefour Express, no Santana Parque Shopping. Adicionalmente, em novembro de 2017, o Parque Shopping Maceió inaugurou um centro médico, em uma área de 2 mil m², dividida em 6 operações, que atenderá pacientes com ou sem plano de saúde. Prover o mix adequado de lojistas para cada shopping de seu portfólio continua a ser o principal objetivo da Aliansce em suas atividades de comercialização.



Parque Shopping Maceió



Boulevard Belo Horizonte

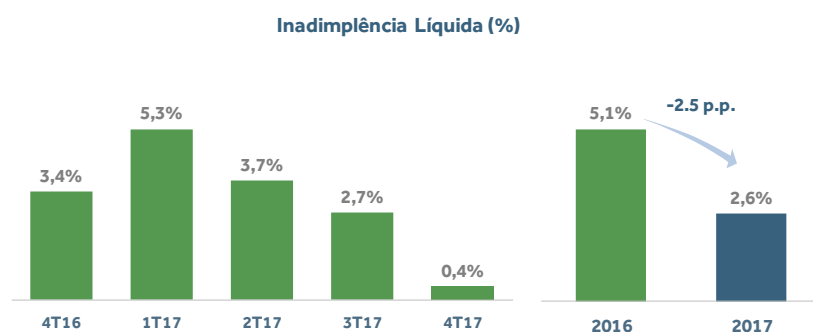


Santana Parque Shopping

Nos últimos 12 meses, foram comercializadas 449 lojas em shoppings próprios da Aliansce, crescimento de 21,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. A área total comercializada no ano alcançou 38,0 mil m², crescimento de 21,2% em relação a 4T16 LTM. Dentre as lojas comercializadas no trimestre e que abrirão durante 2018 estão: Abraccio e Oficina Reserva no Shopping Leblon, Samsung no Via Parque Shopping, Loungerie no Boulevard Bauru e Samsonite, no Boulevard Belo Horizonte. No 4T17, a *flagship store* da Ri Happy, inaugurada durante o 3T17 no Shopping da Bahia, atingiu vendas/m² acima da média das demais âncoras do shopping e acima também da média de âncoras do portfólio. Após a inauguração do novo cinema de última geração do Shopping West Plaza, em outubro de 2017, que acrescentou aproximadamente 3 mil m² à ABL total do ativo, observou-se um aumento de 6,9% no fluxo de pagantes do estacionamento

Inadimplência Líquida

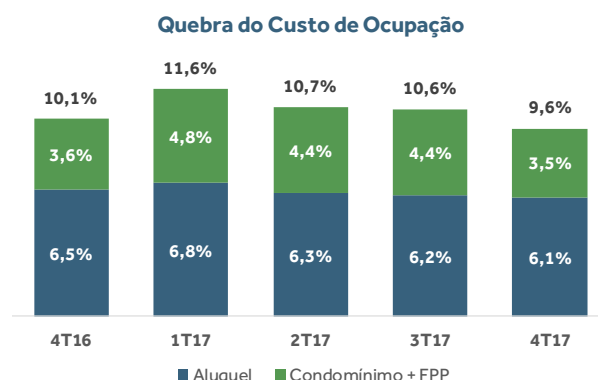
A inadimplência líquida do portfólio atingiu 0,4% do aluguel faturado no 4T17, versus 3,4% no 4T16. Essa queda é resultado da substituição de lojistas menos produtivos por novas operações com melhor situação financeira, que reduzem a inadimplência bruta e, conseqüentemente, o custo de PDD. A Aliansce tem mantido seus esforços de recuperação de títulos em aberto, 12 shoppings aumentaram os níveis de recuperação entre 3T17 e 4T17.



Custo de Ocupação (% de vendas)

No 4T17, o custo de ocupação do portfólio atingiu 9,6%, redução de 50 bps sobre o 4T16 e 100 bps sobre o 3T17. A queda desse indicador no trimestre pode ser atribuída ao aumento de vendas e ao menor impacto do efeito da inflação sobre os ajustes de aluguel nos últimos 12 meses. Com a aceleração da recuperação da economia, levando a um aumento dos indicadores de venda e melhora da saúde dos lojistas, haverá mais espaço para aumento dos níveis de aluguel.

A Aliansce continua trabalhando para manter as despesas condominiais em níveis adequados. No 4T17, os encargos comuns e os encargos com o fundo de promoção dos shoppings (FPP) foram responsáveis por 3,5% do custo de ocupação, enquanto gastos com aluguéis foram responsáveis por 6,1% do total de 9,6%.



Vetores de Crescimento

CAPEX

O investimento bruto da Companhia em 2017 foi de R\$428,0 milhões. A Aliansce investiu cerca de R\$ 30 milhões na revitalização e manutenção dos shoppings em operação, e cerca de R\$ 7 milhões em expansões pontuais em seus shoppings, como no novo corredor ligando o Shopping da Bahia à nova estação de metrô e rodoviária.

Os investimentos mais relevantes do período, além da CTBH, foram referentes às aquisições de participações de 25% no Parque Shopping Belém e de 4,99% no Boulevard Shopping Belém, além do pagamento do TAC relacionado à cobrança de estacionamento no Shopping da Bahia.

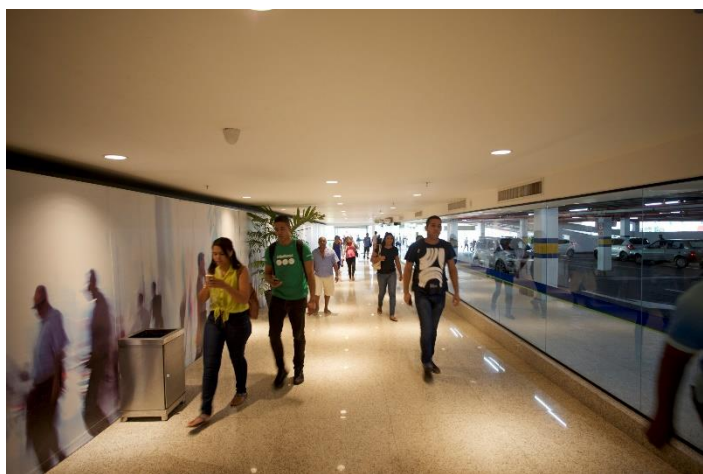
CAPEX Realizado (R\$ MM) ¹	2017
Greenfields	-
Manutenção / Revitalização	30,5
Expansões	6,8
Aquisições	339,1
Shoppings	49,6
BH Corporate Tower (CTBH)	289,4
Outros	36,2
	412,6
Imobilizado & Intangível	15,3
Total	428,0

¹ Valores reais

A Companhia mantém sua postura criteriosa na realização de *greenfields*, mas continuamente analisa possíveis aquisições, projetos de expansões e de novos shoppings, permanecendo, assim, preparada para um novo ciclo de desenvolvimento. O CAPEX estimado para o ano de 2018 é de R\$ 90 milhões a R\$ 130 milhões, incluindo possíveis investimentos em expansões e *redevelopments*.

Eventos Recentes

Uma nova estação de metrô e a rodoviária, situadas em frente ao Shopping da Bahia, estão agora integradas ao mall por meio de uma moderna passarela que leva diretamente a um corredor já climatizado do 2º piso. A nova passarela inaugurada conta com sistema de escadas rolantes e fixas, rampas e um elevador, tem 800 m de extensão e 8,8 m de largura, podendo suportar um fluxo de aproximadamente 45 mil pessoas por dia. A nova estação de metrô começou a operar no final do ano passado, e o corredor integrado ao 2º piso foi inaugurado em fevereiro. Essa integração deve gerar ainda mais fluxo e fidelização dos clientes



Potencial Construtivo

O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo excedente de cerca de 506,5 mil m² em 14 dos 20 shopping centers da Companhia. O uso desta área divide-se entre futuras expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso e pode ser alterado conforme o interesse da Companhia. Os valores abaixo refletem a participação da Aliansce.

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

Fluxo de Caixa

Em dezembro de 2017, o Fluxo de Caixa Operacional (FCO) da Companhia foi positivo em R\$ 419,2 milhões, apresentando aumento de R\$ 154,4 milhões, ou 58%, quando comparado ao mesmo período de 2016. As atividades de investimento consumiram R\$ 398,5 milhões e as atividades de financiamento R\$ 35,8 milhões, de modo que, em 2017, a Companhia apresentou redução de caixa de R\$ 15,0 milhões.

A tabela abaixo demonstra a conversão do FCO gerado pela Companhia em relação ao EBITDA Ajustado, que, em 2017, foi de 60,8%. O objetivo da Companhia é manter sua geração de caixa em níveis saudáveis, suportando, assim, os investimentos recorrentes em revitalização e manutenção.

Análise de conversão de caixa operacional	12M17
<i>(Valores em milhares de reais)</i>	
Fluxo de Caixa das Operações (FCO)	419,2
<i>(-) Capex recorrente¹</i>	<i>(36,5)</i>
<i>(-) Itens não-recorrentes²</i>	<i>(72,9)</i>
<i>(-) Receita financeira</i>	<i>(62,6)</i>
FCO Ajustado	247,2
EBITDA Aj.	406,7
Conversão de caixa operacional	60,8%

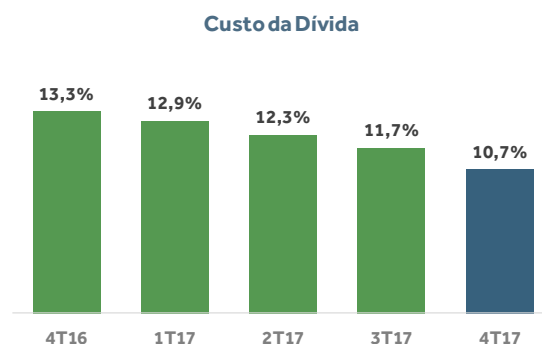
¹Inclui capex de manutenção, renovações e intangíveis recorrentes

²Valores relacionados a IPTU

Endividamento, Disponibilidades e Estratégia de Capital

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

	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	69.117	784.737	853.854
CCI/CRI	57.001	265.749	322.750
Obrigação para compra de ativos	16.517	20.328	36.845
Debêntures	11.182	878.535	889.716
DÍVIDA TOTAL	153.817	1.949.349	2.103.164
DISPONIBILIDADE TOTAL	(530.537)	-	(530.537)
Venda de ativos a receber	(20.118)	-	(20.118)
DÍVIDA LÍQUIDA	(396.838)	1.949.349	1.552.510



No processo de otimização de sua estrutura de capital e gestão de seu balanço, a Aliansce captou, desde o 4T16, cerca R\$ 755 milhões de reais em dívidas indexadas a CDI, a um custo médio ponderado de 7,3%¹. Essas operações possibilitaram o pré-pagamento de aproximadamente R\$ 260 milhões em dívidas durante 2017 e a aquisição da torre comercial Boulevard Corporate Tower (CTBH).

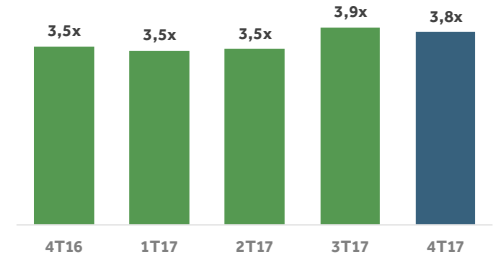
O custo da dívida da Companhia atingiu 10,7%, considerando as taxas dos últimos 12 meses, 260 bps inferior ao custo de 13,3% apresentado no 4T16. Considerando as taxas verificadas ao final de 2017, o custo da dívida da Aliansce seria de 9,2%.

¹Custo médio ponderado da dívida baseado no CDI YE do Relatório Focus de 29 de dezembro de 2017

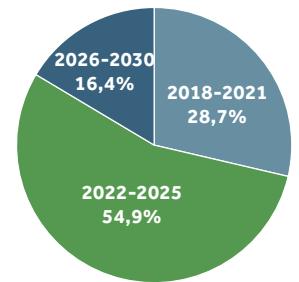
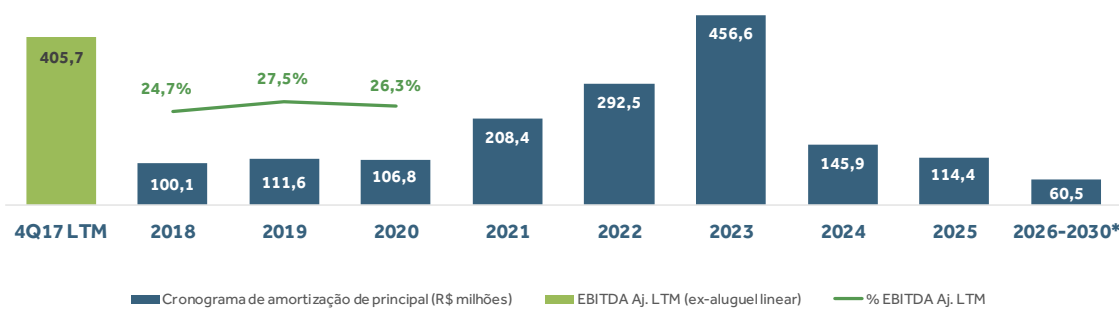
A alavancagem aumentou para 3,8x dívida líquida/EBITDA ao final do 4T17, comparado a 3,5x no 4T16, um resultado da recompra da CTBH. Encerramos o mês de dezembro com uma posição em caixa de R\$ 530,5 milhões e uma dívida líquida de R\$ 1.552,5 milhões.

Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização de dívida da Companhia e demonstram que o fluxo de caixa de suas operações suportará os vencimentos dos próximos anos de forma adequada. No curto prazo, a amortização de principal permanece em patamar confortável, abaixo de 30% do EBITDA Ajustado dos últimos 12 meses.

Alavancagem (Dívida Líquida/EBITDALTM)



Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)

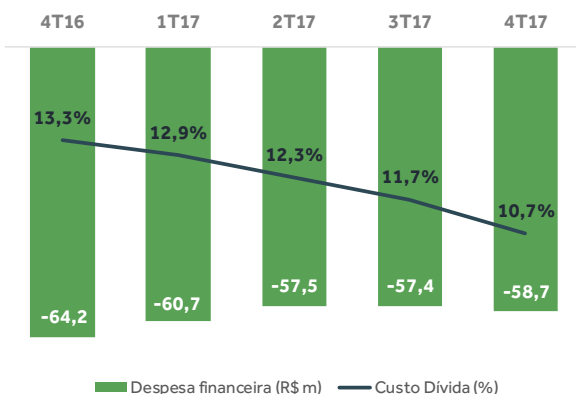


*Referente ao pagamento médio anual

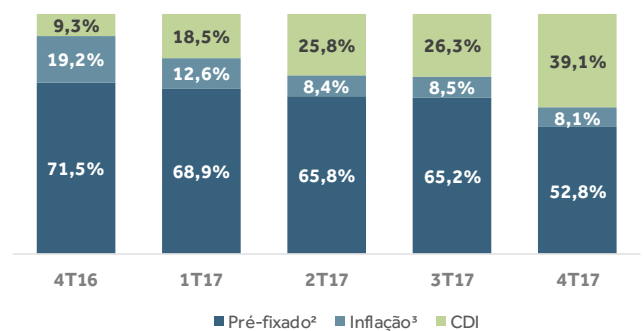
Em outubro de 2017, a Aliansce captou R\$ 300 milhões a um custo de 101% do CDI por meio de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI), com prazo de 5,5 anos. Além disso, a Companhia pré-pagou: (i) uma dívida no valor de aproximadamente R\$ 77,8 milhões, indexada a TR + 12,0% a.a. em outubro de 2017; (ii) uma dívida no valor de aproximadamente R\$ 24,9 milhões, indexada a TR + 10,2% a.a., em dezembro de 2017; e (iii) uma dívida no valor de aproximadamente R\$ 31,2 milhões, indexada a TR + 10,8% a.a. Após essas operações, a exposição ao CDI atingiu 39,1% do endividamento total em dezembro de 2017, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Mais informações sobre custo e prazo de cada dívida e a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 4T17 estão disponíveis no apêndice desse *release*.

Despesa financeira vs. Custo da dívida



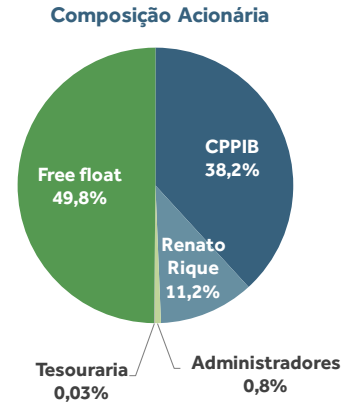
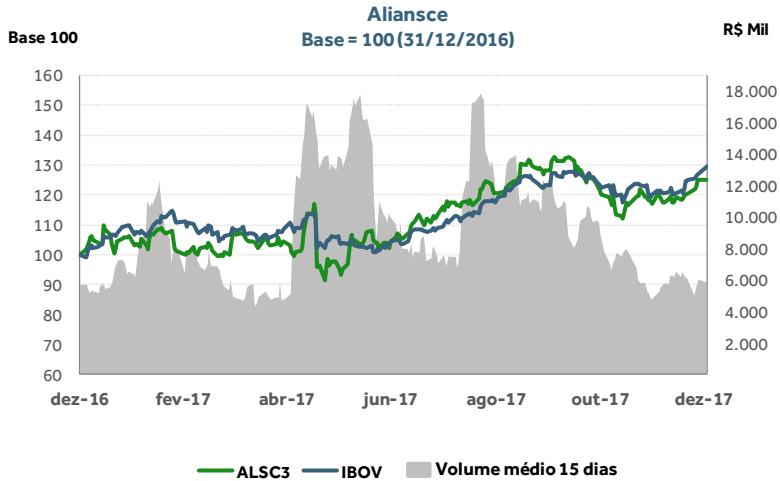
Perfil de Indexadores (%)¹



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

Desempenho da Ação e Composição Acionária

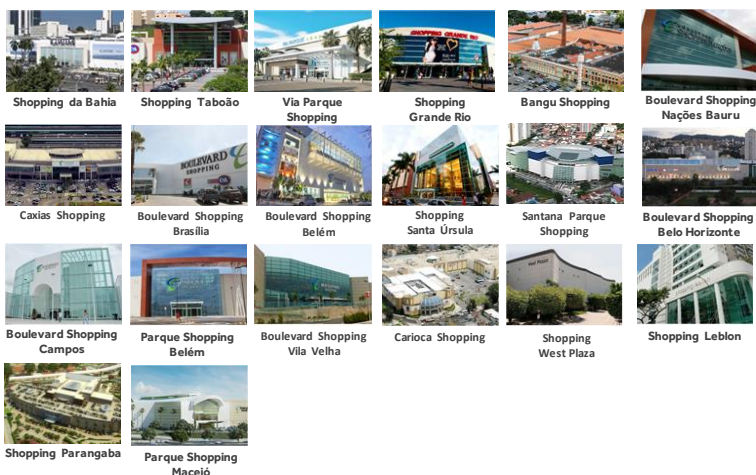
A ação da Aliansce (**B3: ALSC3**), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o mês de dezembro de 2017 cotada a R\$ 18,04, com retorno total de 24,4% em 2017. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$ 7,3 milhões por dia.



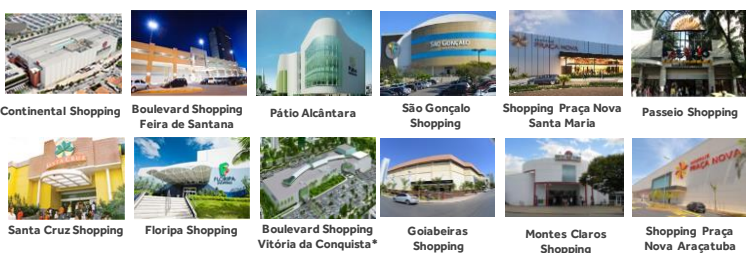
Nosso Portfólio

A Aliansce participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 4T17, a Companhia possuía participação em 20 shoppings em operação totalizando 449,2 mil m² de ABL própria e 724,2 mil m² de ABL total, além de uma torre corporativa de 20,4 mil m². A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers de terceiros que possuíam 296,7 mil m² de ABL total no final do 4T17. Um desses shoppings administrados, o Boulevard Shopping Vitória da Conquista, deve ser inaugurado no primeiro semestre de 2018.

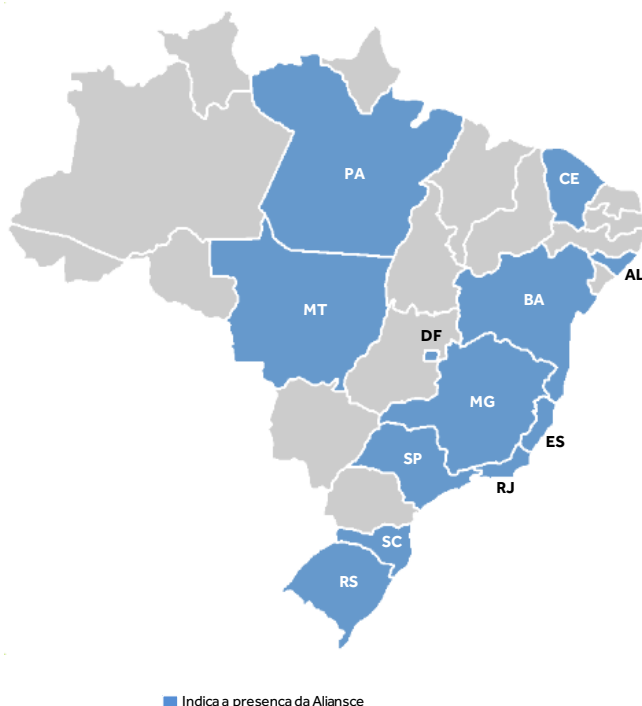
Shoppings Próprios



Shoppings de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em desenvolvimento



■ Indica a presença da Aliansce

O quadro abaixo mostra as participações da Companhia, ABL de shoppings e taxa de ocupação em 31 de dezembro de 2017.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Shopping da Bahia	BA	69,04%	65.658	45.331	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	79,99%	39.407	31.522	95,5%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.629	57.629	99,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	99,0%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	31.557	31.557	98,4%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,0%	36.512	28.479	99,4%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	25.558	16.613	97,4%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,0%	57.240	22.323	97,3%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	25,1%	24.969	6.267	100,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	32.255	32.255	96,8%	A / C / CSC
Boulevard Campos	RJ	100,0%	25.033	25.033	94,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	36.905	18.452	96,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	75,0%	28.631	21.473	96,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.212	12.885	93,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,0%	38.248	9.562	80,6%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,3%	26.496	8.832	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.510	8.755	99,3%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,0%	36.841	9.210	93,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,0%	37.359	18.680	91,4%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,5%	23.108	8.665	91,2%	-
Lojas C&A	n/a	69,1%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Total do Portfólio		62,0%	724.195	449.182	96,1%	

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

Glossário

ABC (Área Bruta Comercial): Correspondente ao somatório de todas as áreas comerciais dos shopping centers, ou seja, a ABL somada às áreas de lojas vendidas.

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para a locação em shopping centers, exceto quiosques e as áreas vendidas.

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

Abrasec: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: *Capital Expenditure*. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão, melhoria ou aquisição de um ativo.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superior a 60 meses.

CDU Líquido: Valor do CDU descontado do custo de comercialização.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como percentual das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

Inadimplência líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada com a finalidade de inserir as companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 500 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

Lucro Líquido Ajustado: Lucro líquido dos controladores + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

Mix de Lojistas: Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

NOI (Net Operating Income): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a variação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce 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

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e refletem a participação da Companhia em cada shopping, com exceção do Boulevard Belém e Boulevard Belo Horizonte, que são consolidados a 100%, em linha com as demonstrações financeiras consolidadas. No caso do Balanço Patrimonial, no saldo de 31 de dezembro de 2017, apenas o Boulevard Belém foi consolidado a 100% e os demais shoppings foram consolidados de acordo com a participação da Companhia.

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

Não obstante a reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais de 31 de dezembro de 2016 que não refletem esta Reclassificação. Tal Reclassificação está refletida nas informações gerenciais apenas a partir do 4T17, quando a Companhia exerceu a opção de compra indireta da Torre, através de aquisição cotas do CTBH FII.

As informações financeiras gerenciais de 2016 **não** consideram o impacto da Reclassificação e refletem a participação proporcional detida pela Aliansce nas controladas em conjunto, conforme tabela abaixo.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce 31 dez 2017	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte ¹	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência	50,0%
Boulevard Shopping Campos	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	50,0%	50,0%	50,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping ²	65,0%	65,0%	65,0%
Parque Shopping Belém	75,0%	100,0%	75,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência	50,0%
Santana Parque Shopping	33,3%	Equivalência	33,33%
Shopping da Bahia	69,0%	69,04%	69,04%
Shopping Grande Rio	25,0%	Equivalência	25,0%
Shopping Leblon	25,1%	25,1%	25,1%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Santa Úrsula	37,5%	Equivalência	37,5%
Shopping Taboão	78,0%	78,0%	78,0%
Shopping West Plaza	25,0%	25,0%	25,0%
Via Parque Shopping	39,0%	Equivalência	38,96%
Boulevard Corporate Tower	100,0%	100%	100,0%

¹O resultado gerencial foi impactado por 100% de participação do Boulevard Belo Horizonte durante o 4T17, já que a reestruturação ocorreu em 29/12/17

²O resultado gerencial foi impactado por 89% de participação do Caxias Shopping durante o 4T17, já que a venda de participação ocorreu em 28/12/17

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

Impacto das variações de participação realizadas em 2016 e 2017

A Companhia aumentou sua participação no Parque Shopping Belém e no Boulevard Shopping Belém (consolidado a 100% nas demonstrações gerenciais) no 2T17. O quadro abaixo demonstra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2017 para excluir as mudanças de participação ocorridas nos últimos 12 meses.

Principais Indicadores	4T17 Pro Forma	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017 Pro Forma	2016	2017/2016 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	175.409	170.409	2,9%	614.142	603.665	1,7%
Receita de Locação	134.142	132.770	1,0%	434.681	424.427	2,4%
Cessão de Direito de Uso	2.426	3.108	-21,9%	11.304	13.812	-18,2%
Estacionamento	33.261	31.185	6,7%	114.100	107.879	5,8%
Taxa de transferência	328	403	-18,4%	662	642	3,1%
Receita de Operações de Shoppings	170.157	167.466	1,6%	560.747	546.760	2,6%
Prestação de serviços	14.067	11.369	23,7%	53.192	47.453	12,1%
Receita Bruta ex-aluguel linear	184.224	178.835	3,0%	613.939	594.214	3,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.815)	(8.426)	4,6%	203	9.451	-97,8%
Receita Líquida	162.159	154.632	4,9%	558.557	544.974	2,5%
Custos de aluguéis e serviços	(43.138)	(49.674)	-13,2%	(174.442)	(179.348)	-2,7%
Depreciação e Amortização	(17.986)	(17.486)	2,9%	(67.030)	(68.304)	-1,9%
Custos operacionais dos shoppings	(11.625)	(12.925)	-10,1%	(52.747)	(47.069)	12,1%
Custo de estacionamento	(4.160)	(4.722)	-11,9%	(16.655)	(17.598)	-5,4%
Custo de comercialização e planejamento	(1.593)	(1.634)	-2,5%	(5.962)	(5.999)	-0,6%
Provisão para devedores duvidosos	(7.773)	(12.907)	-39,8%	(32.048)	(40.378)	-20,6%
Despesas administrativas e gerais	(14.563)	(13.962)	4,3%	(55.961)	(56.214)	-0,4%
NOI ex-aluguel linear	150.789	141.634	6,5%	462.501	441.715	4,7%
Margem %	93,4%	89,1%	4,4 p.p.	84,5%	82,0%	2,5 p.p.
EBITDA Ajustado ex-aluguel linear¹	134.438	115.185	16,7%	400.585	363.889	10,1%
Margem %	78,6%	70,6%	8,0 p.p.	71,7%	68,0%	3,8 p.p.
FFO Ajustado¹	74.072	57.277	29,3%	191.393	116.262	64,6%
Margem %	47,3%	38,6%	8,6 p.p.	35,6%	22,2%	13,4 p.p.
Lucro Líquido Ajustado¹	47.104	39.044	20,6%	117.440	45.368	158,9%
Margem %	30,1%	5,2%	24,9 p.p.	21,8%	5,8%	16,0 p.p.

Estrutura de Capital – Tabela de Dívidas e Conciliação Gerencial

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce em cada dívida, incluem custos de estruturação e não incluem obrigações por compra de ativos. Para maiores informações, consultar a Nota 14 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>						
TR		10,6%	11,3%	1.053.534	50,4%	
Bradesco	TR	10,5%	11,2%	189.080	9,0%	ago-27
Bradesco	TR	10,5%	11,2%	142.726	6,8%	set-27
Bradesco	TR	10,8%	11,5%	118.024	5,6%	mai-26
Itaú	TR	11,3%	11,9%	117.292	5,6%	jun-27
Bradesco	TR	9,6%	10,3%	110.945	5,3%	dez-27
Bradesco	TR	10,6%	11,3%	106.398	5,1%	abr-24
Cibrasec	TR	12,0%	12,7%	96.423	4,6%	jan-21
Itaú	TR	9,9%	10,5%	78.074	3,7%	mai-30
Santander	TR	10,2%	10,9%	51.704	2,5%	dez-24
Itaú	TR	9,9%	10,6%	25.765	1,2%	abr-24
Itaú	TR	10,7%	11,4%	17.104	0,8%	jul-21
CDI		0,4%	10,3%	827.423	39,6%	
Debenture IX	101% CDI	-	10,0%	304.546	14,6%	abr-23
Debenture VII	99% CDI	-	9,8%	180.976	8,7%	mai-22
Debenture VI	CDI	0,0%	9,9%	103.453	4,9%	ago-21
Debenture VIII	CDI	1,0%	11,0%	100.213	4,8%	jun-29
Debenture IV	CDI	1,7%	11,8%	73.028	3,5%	mar-28
Debenture V	CDI	1,3%	11,3%	65.208	3,1%	set-24
IPCA		7,5%	10,7%	85.704	4,1%	
Debenture III	IPCA	7,5%	10,7%	85.704	4,1%	jan-24
IGP-DI		8,0%	7,5%	85.823	4,1%	
Gaia Securitizadora	IGP-DI	8,0%	7,5%	85.823	4,1%	mai-25
No Index		8,1%	8,1%	38.461	1,8%	
BNB	-	8,1%	8,1%	38.461	1,8%	dez-23
Total¹			10,7%	2.090.944	100%	

¹Total na participação da Companhia, incluindo custos de estruturação e excluindo obrigações por compra de ativos

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

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 4T17	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T17	Minoritários	Endividamento Total sem Minoritários
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
Bancos	851.862	1.991	853.854	-	853.854
CCI/ CRI	322.750	-	322.750	23.939	298.811
Obrigação para compra de ativos	36.845	-	36.845	-	36.845
Debêntures	889.717	-	889.716	-	889.716
DÍVIDA TOTAL	2.101.174	1.991	2.103.165	23.939	2.079.225
DISPONIBILIDADE TOTAL	(509.779)	(20.759)	(530.537)	(1.233)	(529.304)
Venda de ativos a receber	(21.075)	957	(20.118)	-	(20.118)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.570.320	(17.810)	1.552.511	22.707	1.529.803

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2017:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	158.526	153.669	3,2%	566.515	542.963	4,3%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.891)	(14.920)	6,5%	(58.824)	(55.412)	6,2%
Receita líquida	142.635	138.749	2,8%	507.691	487.551	4,1%
Custo de aluguéis e serviços	(31.662)	(32.520)	-2,6%	(130.539)	(123.408)	5,8%
Lucro bruto	110.973	106.228	4,5%	377.152	364.143	3,6%
Receitas (despesas) operacionais	(26.276)	(58.542)	-55,1%	(60.360)	(108.642)	-44,4%
Despesas administrativas e gerais	(23.817)	(36.929)	-35,5%	(85.198)	(103.461)	-17,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(2.305)	(567)	306,3%	(2.526)	(2.171)	16,4%
Resultado da equivalência patrimonial	10.529	8.847	19,0%	35.674	31.151	14,5%
Despesa com depreciação e amortização	(2.726)	(1.194)	128,4%	(6.556)	(5.035)	30,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.956)	(28.699)	-72,3%	(1.754)	(29.126)	-94,0%
Resultado financeiro	(51.180)	(47.803)	7,1%	(191.770)	(247.215)	-22,4%
Lucro antes dos impostos	33.518	(116)	n/a	125.023	8.286	1408,8%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.895)	(6.521)	-9,6%	(21.577)	(19.064)	13,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.799	4.151	208,4%	14	909	-98,4%
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	40.422	(2.486)	n/a	103.459	(9.869)	n/a
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	38.367	(5.491)	n/a	94.539	(17.766)	n/a
Acionistas não controladores	2.054	3.005	-31,6%	8.920	7.897	13,0%
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	40.422	(2.486)	n/a	103.459	(9.869)	n/a

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T17	4T16	4T17/4T16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	177.056	170.409	3,9%	633.029	603.665	4,9%
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.692)	(15.777)	5,8%	(61.973)	(58.691)	5,6%
Receita líquida	160.364	154.632	3,7%	571.057	544.974	4,8%
Custo de aluguéis e serviços	(43.606)	(49.674)	-12,2%	(181.473)	(179.348)	1,2%
Lucro bruto	116.759	104.958	11,2%	389.583	365.626	6,6%
Receitas (despesas) operacionais	(23.964)	(45.897)	-47,8%	(66.690)	(106.872)	-37,6%
Despesas administrativas e gerais	(14.566)	(13.962)	4,3%	(55.981)	(56.214)	-0,4%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(2.305)	(567)	306,3%	(2.526)	(2.171)	16,4%
Despesa com depreciação e amortização	(2.600)	(1.433)	81,5%	(6.441)	(5.039)	27,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(4.492)	(29.935)	-85,0%	(1.742)	(43.448)	-96,0%
Resultado financeiro	(51.417)	(45.512)	13,0%	(171.270)	(211.330)	-19,0%
Lucro antes dos impostos	41.378	13.549	205,4%	151.623	47.424	219,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.038)	(7.689)	-8,5%	(25.581)	(23.248)	10,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	43.835	(1.771)	n/a	27.013	(12.497)	n/a
Lucro líquido do exercício	78.174	4.090	1811,5%	153.054	11.678	1210,6%
Lucro abribuível aos:						
Acionistas controladores	76.239	1.916	3878,3%	143.954	4.036	3467,1%
Acionistas não controladores	1.935	2.173	-11,0%	9.100	7.643	19,1%
Lucro líquido do exercício	78.174	4.090	1811,5%	153.054	11.678	1210,6%

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Ajustes		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
ATIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	6.545	21.226	-	-	1.329	1.692	7.874	22.917
Aplicações financeiras de curto prazo	503.234	481.981	-	-	19.429	15.322	522.663	497.304
Valores a receber IPTU	-	72.888	-	-	-	-	-	72.888
Contas a receber	97.897	93.937	-	-	12.658	11.443	110.555	105.380
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	-	2.761	-	-	-	(2.761)	0	0
Imposto a recuperar	58.014	59.142	-	-	335	397	58.349	59.539
Despesas antecipadas	7.258	569	-	-	737	453	7.995	1.022
Outros créditos	40.254	13.716	-	-	221	1.630	40.476	15.347
Total	713.202	746.220	-	-	34.711	28.176	747.911	774.396
Ativo Não Circulante mantido para venda	-	175.345	-	(175.345)	-	-	-	-
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	713.202	921.565	-	(175.345)	34.711	28.176	747.911	774.396
Não Circulante								
Contas a receber	-	-	-	-	7	-	7	-
IRPJ e CSLL diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	1.435	3.368	-	-	(242)	(38)	1.193	3.330
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	18.684	27.900	-	-	-	0	18.684	27.900
Valores a receber	11.425	13.755	-	-	77	(1.547)	11.502	12.209
Instrumentos financeiros derivativos	5.151	-	-	-	-	-	5.151	-
Despesas antecipadas	28.186	-	-	-	4.559	-	32.745	-
Outros créditos	3.665	2.067	-	-	(96)	2.791	3.568	4.859
Investimentos	425.137	418.717	-	-	(425.137)	(418.544)	-	172
Propriedades para investimento	3.287.559	3.221.183	-	-	291.794	245.366	3.579.353	3.466.548
Imobilizado	5.491	6.680	-	-	2	3	5.494	6.683
Intangível	293.958	282.398	-	-	104.993	105.030	398.951	387.428
Total Ativo Não Circulante	4.080.691	3.976.068	-	-	(24.043)	(66.940)	4.056.648	3.909.128
Total do Ativo	4.793.893	4.897.633	-	(175.345)	10.668	(38.764)	4.804.560	4.683.525
PASSIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	13.833	12.908	-	-	841	1.177	14.674	14.085
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	136.259	222.177	-	-	1.040	(3.051)	137.299	219.126
Impostos e contribuições a recolher	26.723	24.611	-	(85)	1.213	1.159	27.936	25.687
Dividendos a pagar	23.466	1.926	-	-	242	375	23.708	2.299
Obrigações por compra de ativos	16.517	4.374	-	-	-	-	16.517	4.374
Outras obrigações	37.264	34.373	-	-	231	(31)	37.492	34.343
Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	-	256.813	-	(256.813)	-	-	-	-
Total Passivo Circulante e passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	254.062	557.183	-	(256.898)	3.567	(370)	257.626	299.915
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.928.070	1.686.020	-	-	951	(32.262)	1.929.021	1.653.759
Impostos e contribuições a recolher	6.554	6.937	-	-	-	-	6.554	6.937
Receitas diferidas	17.302	24.619	-	-	4.532	4.006	21.833	28.625
Instrumentos financeiros derivativos	-	4.891	-	-	-	-	-	4.891
IRPJ e CSLL diferidos	51.366	56.376	-	27.728	7.058	6.216	58.423	90.320
Obrigações por compra de ativos	20.328	21.784	-	-	-	-	20.328	21.784
Outras obrigações	12.071	15.423	-	-	729	729	12.800	16.152
Provisão para contingências	2.377	23.087	-	-	3.596	3.404	5.973	26.490
Total Passivo Não Circulante	2.038.068	1.839.137	-	27.728	16.866	(17.906)	2.054.932	1.848.958
Patrimônio líquido								
Capital social	2.013.854	2.013.854	-	-	-	(0)	2.013.854	2.013.854
Gastos com emissões de ações	(44.431)	(44.431)	-	-	-	-	(44.431)	(44.431)
Reservas de capital	26.761	23.170	-	-	-	-	26.761	23.170
Ações em tesouraria	(1.034)	(8.430)	-	-	-	-	(1.034)	(8.430)
Reservas de lucros	446.108	374.022	-	53.825	(87)	-	446.024	427.847
Ajustes de avaliação patrimonial	24.157	46.246	-	-	0	0	24.157	46.246
Participação de não controladores	36.348	96.883	-	-	(9.678)	(20.488)	26.672	76.397
Total do patrimônio líquido	2.501.763	2.501.314	-	53.825	(9.765)	(20.488)	2.492.002	2.534.652
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	4.793.893	4.897.633	-	(175.345)	10.668	(38.764)	4.804.560	4.683.525

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/17	31/12/17	31/12/17
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Controladora	94.539	49.415	143.954
<i>Ajustes ao lucro líquido correntes de:</i>			
Aluguel linear	(1.226)	211	(1.015)
Depreciação e amortização	72.047	6.630	78.677
Ganho de equivalência patrimonial	(35.674)	35.674	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	29.452	2.848	32.300
Remuneração com base em opção de ações	749	-	749
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	241.075	(25.184)	215.891
Earn Out Via Parque	(6.088)	-	(6.088)
Ganho na alienação de ações em tesouraria	2.842	-	2.842
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(7.176)	-	(7.176)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(14)	(26.998)	(27.013)
	390.526	42.595	433.121
Redução (aumento) dos ativos	16.693	(6.187)	10.506
Contas a receber de clientes	(29.978)	(4.281)	(34.259)
Outros	(26.933)	(2.171)	(29.104)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	72.259	204	72.463
Impostos a recuperar	1.345	61	1.406
Aumento (redução) dos passivos	43.106	(1.269)	41.837
Fornecedores	949	(336)	613
Impostos e contribuições a recolher	61.370	6.709	68.079
Obrigações relacionadas a torre comercial	8.624	(8.624)	-
Outras obrigações	(19.455)	457	(18.998)
Receitas diferidas	(8.382)	525	(7.857)
Impostos pagos	(59.656)	(6.572)	(66.228)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	390.669	28.567	419.236
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	177	2	179
Aquisição de propriedade para investimento	(29.312)	(331.595)	(360.907)
Venda de propriedade para investimento	16.400	-	16.400
Redução (aumento) de investimentos	(17.244)	17.244	-
Efeito da mudança de participação em controladas	-	(1.021)	(1.021)
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(21.252)	(4.107)	(25.359)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(12.347)	-	(12.347)
Aumento de ativo intangível	(15.444)	(13)	(15.457)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	37.364	(37.364)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(41.658)	(356.854)	(398.512)
Atividades de financiamento			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(220.778)	2.536	(218.242)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(289.718)	(1.814)	(291.532)
Pagamento juros de debêntures	(53.686)	-	(53.686)
Pagamento principal de debêntures	(59.257)	-	(59.257)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(17.791)	-	(17.791)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	37.770	37.770
Emissão de debêntures	580.000	-	580.000
Recuperação de ações	(13.029)	-	(13.029)
Pagamento Torre Comercial CTBH - Juros	(101.963)	101.963	-
Pagamento Torre Comercial CTBH - Principal	(187.470)	187.470	-
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(363.692)	327.925	(35.767)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(14.681)	(362)	(15.043)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	6.545	1.329	7.874
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	21.226	1.691	22.917
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	(14.681)	(362)	(15.043)

Apresentamos a seguir a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2017:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2017

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	566.515	66.514	633.029
Impostos e contribuições e outras deduções	(58.824)	(3.149)	(61.973)
Receita líquida	507.691	63.366	571.057
Custo de aluguéis e serviços	(130.539)	(50.934)	(181.473)
Lucro bruto	377.152	12.431	389.583
(Despesas)/Receitas operacionais	(60.360)	(6.330)	(66.690)
Despesas administrativas e gerais	(85.198)	29.218	(55.981)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(2.526)	-	(2.526)
Resultado da equivalência patrimonial	35.674	(35.674)	-
Despesa com depreciação e amortização	(6.556)	115	(6.441)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(1.754)	11	(1.742)
Resultado financeiro	(191.770)	20.500	(171.270)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	125.022	26.601	151.623
Imposto de renda e contribuição social	(21.563)	22.994	1.431
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	103.459	49.595	153.054
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	94.539	49.415	143.954
Participações minoritárias	8.920	180	9.100
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	103.459	49.595	153.054

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Lucro líquido	103.459	49.595	153.054
(+) Depreciação / Amortização	72.047	6.630	78.677
(+) Resultado financeiro	191.770	(20.500)	171.270
(+) Imposto de renda e contribuição social	21.563	(22.994)	(1.431)
EBITDA	388.839	12.731	401.571
MARGEM EBITDA %	76,6%		70,3%
(+/-) Despesas não recorrentes	12.056	(9.424)	2.631
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	2.526	-	2.526
EBITDA AJUSTADO	403.420	3.307	406.728
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	79,5%		71,2%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Ajustes	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2017 - @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro Líquido	103.459	49.595	(9.100)	143.954
(+) Depreciação e amortização	72.047	6.630	(2.302)	76.375
(=) FFO *	175.506	56.225	(11.402)	220.329
Margem FFO %	34,6%			40,1%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	12.056	(9.424)	62	2.693
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(1.226)	211	134	(880)
(+) Plano de Opção de Ações	2.526	-	-	2.526
(+)/(-) Impostos não caixa	(14)	(26.998)	(2.354)	(29.367)
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	-	-	-	-
(+)/(-) Efeito SWAP	(7.176)	-	-	(7.176)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	6.769	-	(433)	6.336
(=) FFO ajustado *	188.441	20.014	(13.993)	194.462
Margem AFFO %	37,1%			35,4%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2016

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	542.963	-	60.702	603.665
Impostos e contribuições e outras deduções	(55.412)	-	(3.279)	(58.691)
Receita líquida	487.551	-	57.423	544.974
Custo de aluguéis e serviços	(123.408)	-	(55.940)	(179.348)
Lucro bruto	364.143	-	1.483	365.626
(Despesas)/Receitas operacionais	(108.642)	(4.109)	5.878	(106.872)
Despesas administrativas e gerais	(103.461)	-	47.248	(56.214)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(2.171)	-	-	(2.171)
Resultado da equivalência patrimonial	31.151	-	(31.151)	-
Despesa com depreciação	(5.035)	-	(4)	(5.039)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(29.126)	(4.109)	(10.215)	(43.448)
Resultado financeiro	(247.215)	39.260	(3.375)	(211.330)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	8.286	35.151	3.986	47.424
Imposto de renda e contribuição social	(18.155)	(13.348)	(4.242)	(35.745)
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	(9.869)	21.803	(256)	11.678

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	(17.766)	21.803	-	4.036
Acionistas não controladores	7.897	-	(256)	7.643
Lucro Líquido/ (prejuízo) do Exercício	(9.869)	21.803	(256)	11.678

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro líquido	(9.869)	21.803	(256)	11.678
(+) Depreciação / Amortização	66.985	-	6.358	73.343
(+) Resultado financeiro	247.215	(39.260)	3.375	211.330
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.155	13.348	4.242	35.745
EBITDA	322.486	(4.109)	13.719	332.097
MARGEM EBITDA %	66,1%			60,9%
(+) Despesas não recorrentes	29.109	548	9.415	39.072
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	2.171	-	-	2.171
EBITDA AJUSTADO	353.766	(3.561)	23.134	373.340
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	72,6%			68,5%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2016 - @share
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016					
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro (prejuízo) Líquido	(9.869)	21.803	(256)	(7.643)	4.036
(+) Depreciação e amortização	66.985	-	6.358	(2.448)	70.895
(=) FFO *	57.116	21.803	6.102	(10.091)	74.930
Margem FFO %	11,7%				14,3%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	29.109	548	9.415	(454)	38.618
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.844)	-	(607)	809	(8.642)
(+) Plano de Opção de Ações	2.171	-	-	-	2.171
(+)/(-) Impostos não caixa	1.208	11.231	57	(1.557)	10.940
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(669)	-	-	-	(669)
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.086)	-	-	-	(1.086)
(=) FFO ajustado *	79.004	33.582	14.968	(11.293)	116.262
Margem AFO %	16,2%				22,2%

* Indicadores não-contábeis

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



Aliansce Shopping Centers 4Q17 Results

Renato Rique
CEO

Rafael Sales
Executive Vice President

Renato Botelho
CFO & IRO

Mauro Junqueira
CIO

IR Contacts

Phone: +55 (21) 2176-7272
Email: ri@aliansce.com.br
ir.aliansce.com.br

Daniella Guanabara
Strategy & IR Director

Luis Otávio Lima Pinto
IR Manager

Luiza Casemiro
IR Analyst

CONFERENCE CALL IN ENGLISH

March 13, 2018 - Tuesday

10:00 a.m. (US ET)/11:00 a.m. (BR)

Phone (US): +1 (646) 828-8246

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

Code: Aliansce

CONFERENCE CALL IN PORTUGUESE

March 13, 2018 - Tuesday

11:00 a.m. (US ET) / 12:00 p.m. (BR)

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

Code: Aliansce

2017: Total Sales grow 5.6% organically and AFFO per share increases by 67.3%

Rio de Janeiro, March 9, 2018 – Aliansce Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), one of the largest shopping mall owners and operators in Brazil, announces its results for the 4th quarter of 2017 (4Q17) and the full year of 2017. At the end of 4Q17, the Company held ownership interests in 20 shopping malls, totaling 449.2 thousand sqm of owned GLA and 724.2 thousand sqm of total GLA, as well as a commercial tower of 20.4 thousand sqm of GLA. The Company also provides planning, management and leasing services to 12 shopping malls owned by third parties, with total GLA of 296.7 thousand sqm.

The Company's managerial financial information and other non-accounting information presented below have not been reviewed by independent auditors. For an analysis of the reconciliation between such managerial financial information and the Company's consolidated financial statements, as well as other relevant information, please refer to the comments and tables in the "Appendices" section.

4Q17 Highlights and recent events

- **Growth of total sales¹ for the fifth consecutive quarter.** Total sales reached R\$ 1.9 billion in 4Q17, a 7.8% increase compared to 4Q16. Leisure & services presented the highest growth among the different store segments, reaching 19.1%, and was followed by home & office goods, which grew of 12.2% yoy. Sales in the same malls increased by 5.6%, both in 4Q17 and in 2017.
- **Net late payments impacted by collection efforts leading EBITDA margin to 77.9%.** The net delinquency rate reached 0.4% in the fourth quarter, a reduction of 300 bps compared to the same period of 2016. The same figure for the full year of 2017 dropped to 2.6%, compared to 5.1% in 2016. The Company has continued its efforts of replacing tenants with more efficient operations, which helped in reducing gross late payments and, consequently, provisions for doubtful accounts (-20.0% yoy). Efforts toward recovering past due invoices have also contributed to the falling level of net late payments. EBITDA increased by 14.5% in 4Q17, with EBITDA margin reaching 77.9%, an increment of 730 bps.
- **Store replacement activity reinforcing mix and pricing strategies.** In 2017, 449 stores were leased in malls owned by Aliansce, an increase of 21.7% yoy. Since 4Q16, 232 stores of the portfolio were replaced and SAS of these replaced stores, excluding the occupation of vacant areas, increased by 31.4%. The Company's occupancy rate reached 96.1% at the end of the quarter, an increase of 50 bps compared to 3Q17.
- **Debt reprofiling and organizational structure simplification.** During 4Q17, Aliansce progressed on its debt reprofiling strategy, ending the year with 39.1% of debt linked to the benchmark CDI rate, at the top of our target of 30%-40%. Consequently, Aliansce's cost of debt was of 10.7% in 4Q17², compared to 13.3% in 4Q16. In 2018, the Company plans on abiding by its strategy of prepaying and renegotiating its most onerous debt, reducing its exposure to fixed indices. In addition, at the end of 2017, the Company altered its organizational structure, transferring Bangu Shopping's and Boulevard Belo Horizonte's operations up to the holding company.
- **Improved operating results and debt restructuring leveraged AFFO per share.** Aliansce's Adjusted FFO (AFFO) reached R\$ 73.9 million in 4Q17, a growth of 29.0%, with an increase in the AFFO margin of 910 bps. In 2017, AFFO reached R\$ 194.5 million, a growth of 67.3% compared to 2016. AFFO per share (AFFOPS) reached 0.36 in 4Q17 and 0.96 in 2017 and presented the same growth rate as AFFO, since there was no dilution of shares over the last 12 months.
- **Starting in 1Q18, the Company's results will be reported at Aliansce's share in each of its malls.** Boulevard Belém and Boulevard Belo Horizonte, which were consolidated at 100% ownership interest in managerial financial statements until 4Q17, will be consolidated proportionately, at 79.99% and 70.0% ownership interests, respectively. The Company simplified Boulevard Belo Horizonte's organizational structure in 4Q17, and Aliansce intends to prepay the debt linked to Boulevard Belém, which would allow a similar simplification in its structure and economic benefits for the Company

Message from Management

We closed 2017 with growth in total sales, of 9.8%, observing a solid recovery after two consecutive years of decline. The positive trend gained strength as the year progressed, with emphasis on the strong performances seen in the second and third quarters. In the fourth quarter, total sales growth reached 7.8%, and the strongest performance was verified during the month of November, as a result of a sales peak during the Black Friday period. In the beginning of 2018, we've continued to observe a brighter track for sales.

Regarding the macroeconomic scenario in Brazil and the retail segment, the improvement in consumer confidence indexes has gradually been reflected in stronger sales, which leads us to believe in a continuous recovery of sales in 2018. One of the main signals that supports our conviction in this assumption is a strong increase in the demand for areas in our malls, especially regarding the more organized retail chains, whose operational performance was more resilient during the crisis years. The increase of interest in new areas tends to be a good indicator of economic recovery in the retail sector. In addition, controlled inflation and the consequent drop of interest rates, have led to an increase in consumers' disposable income, which should confirm the sales growth trend.

In terms of sales in the same malls, growth reached 5,6%, both in 4Q17 and in 2017. In the current scenario, when we start to feel the onset of economic recovery and have an above-average number of new tenants being introduced to our malls, this has proven to be an adequate sales indicator to evaluate the health and performance of our portfolio.

Our portfolio's SSS indicator reached 2.7% in 4Q17, recording the third consecutive quarter of growth. However, the variation calculated by the SSS indicator does not capture the effect of vacancy decrease nor the impact of store substitutions, which have been more intense over the last two years. In terms of SSR, we posted growth of 2.5%, which represents an increment of 1.0% in real terms.

In addition to sales performance, our main operating indicators continued to yield satisfactory results, due in large part to our commercial strategy, with intense leasing of areas and replacement of tenants. The 232 stores exchanged since 4Q16, corresponding to a total GLA of 18,400 sqm, reached more than 30% growth in sales per sqm, well above the portfolio's average. Furthermore, the gross delinquency of the newly-exchanged stores was significantly lower in 4Q17 compared to the level posted by the previous tenants in 4Q16, proving the effectiveness of our tenant replacement strategy in improving Aliansce's operational and financial indicators. Our efforts toward the intensification of the leasing activity have generated positive outcomes in terms of occupancy rate as well, which increased by 50 bps since 3Q17, reaching 96.1% in the fourth quarter, also impacted by an increase in temporary rentals.

We are very pleased with the 0.4% net delinquency ratio delivered by our team in the fourth quarter. This result demonstrates that the focus on increasing efficiency in the collection of invoices and on the substitution of delinquent tenants has proven to be effective. Net delinquency closed 2017 at 2.6%, which we believe to be a more recurring baseline.

At the end of 2017, we altered Aliansce's organizational structure, transferring the operations of Bangu Shopping and Boulevard Belo Horizonte directly to the holding company. Thus, we were able to simplify our corporate structure, and we hope to generate economic benefits for the Company. During 4Q17, we progressed on our debt reprofiling strategy, ending the year with approximately 40% of debt linked to the CDI benchmark rate, thus reaching the top of our target of 30%-40%. In 2018, we plan on abiding by our strategy of prepayment and renegotiation of more onerous loans, seeking to reduce our exposure to fixed indices.

Our new SGA 3.0 management system is in its conclusion phase, and the 2018 budget was already influenced by the results of this project. The focus of the project was the adjustment and optimization of our malls' mix and pricing management policies and the review of compensation methodologies for the commercial and Mall & Media departments. The project's recommendations will be implemented during 2018 and its results will be captured over the next 3 years.

During the second half of 2017, we approved the first stock-based incentive program (for new executives), whose goal is long-term alignment through risk-sharing and out-of-pocket contributions, awarding our employees with the opportunity to become shareholders of the Company. To maintain the incentive programs running on a regular basis, the second stock option program will be granted at the end of 1Q18, contemplating outstanding performers and high-potential talents. Stock option programs will have a five-year structure, with a two-year vesting period, and will be distributed gradually, on an annual basis.

As ever, we are grateful for the trust placed in our executives and team, who remain focused on adding value and generating return to shareholders.

Aliansce Team

The table below shows the Company's main operating and managerial financial indicators in 4Q17 and 2017, as well as their variations in relation to the same periods in the previous year.

	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
Financial Performance - Managerial Information						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Gross revenue	177,056	170,409	3.9%	633,029	603,665	4.9%
Net revenue	160,364	154,632	3.7%	571,057	544,974	4.8%
NOI	139,257	128,486	8.4%	477,630	451,167	5.9%
Margin %	87.7%	83.3%	4.4 p.p.	84.7%	83.8%	1.0 p.p.
NOI/sqm ²	107.0	101.8	5.0%	95.9	90.3	6.2%
NOI ex-straight line rent	148,102	136,912	8.2%	476,616	441,715	7.9%
Margin %	88.3%	84.1%	4.2 p.p.	84.7%	83.5%	1.2 p.p.
NOI/sqm ² ex-straight line rent	113.8	108.5	4.8%	95.7	88.4	8.3%
Adjusted EBITDA ¹	123,009	106,759	15.2%	406,728	373,340	8.9%
Margin %	76.7%	69.0%	7.7 p.p.	71.2%	68.5%	2.7 p.p.
Adjusted EBITDA ex-straight line rent ¹	131,854	115,185	14.5%	405,714	363,889	11.5%
Margin %	77.9%	70.6%	7.3 p.p.	71.2%	68.0%	3.2 p.p.
Net Income ⁴	76,239	1,916	3878.3%	143,954	4,036	3467.1%
Margin %	49.2%	1.3%	47.9 p.p.	26.2%	0.8%	25.4 p.p.
Adjusted Net Income ^{1,4}	53,684	39,044	37.5%	118,087	45,368	160.3%
Margin %	34.7%	26.3%	8.3 p.p.	21.5%	8.7%	12.8 p.p.
Adjusted FFO (AFFO) ^{1,4}	73,879	57,277	29.0%	194,462	116,262	67.3%
Margin %	47.7%	38.6%	9.1 p.p.	35.4%	22.2%	13.1 p.p.
AFFO per share	0.36	0.28	29.0%	0.96	0.57	67.3%
Total rent/sqm ^{2,3}	104.1	105.5	-1.3%	90.3	85.0	6.3%
SAR/sqm (same area rent) ²	1.6%	5.2%	-3.6 p.p.	3.9%	5.8%	-1.9 p.p.
SSR/sqm (same store rent) ²	2.5%	6.2%	-3.7 p.p.	4.5%	6.2%	-1.7 p.p.
Operating Performance - Managerial Information						
Total Sales <i>(in thousands of Reais)</i>	2,923,637	2,786,525	4.9%	9,343,780	8,396,781	11.3%
Total Sales @share <i>(in thousands of Reais)</i>	1,860,879	1,726,501	7.8%	5,892,892	5,367,749	9.8%
Sales/sqm ²	1,543.3	1,490.3	3.6%	1,238.4	1,182.0	4.8%
SAS/sqm (same area sales) ²	3.2%	-3.8%	7.0 p.p.	2.7%	-3.8%	6.5 p.p.
SSS/sqm (same store sales) ²	2.7%	-4.3%	7.0 p.p.	2.0%	-4.5%	6.5 p.p.
Occupancy costs (% of sales)	9.64%	10.14%	-0.50 p.p.	10.6%	11.0%	-0.4 p.p.
Net Late Payments	0.4%	3.4%	-3.0 p.p.	2.6%	5.1%	-2.5 p.p.
Occupancy Rate	96.1%	96.0%	0.0 p.p.	96.1%	96.0%	0.0 p.p.
Total GLA (sqm)	724,195	722,484	0.2%	724,195	722,484	0.2%
Owned GLA (sqm)	449,182	446,137	0.7%	449,182	446,137	0.7%
GLA that reported sales (sqm) ²	401,937	386,151	4.1%	396,533	378,452	4.8%

(1) Adjusted by non-recurring events and non-cash effects

(2) Monthly average

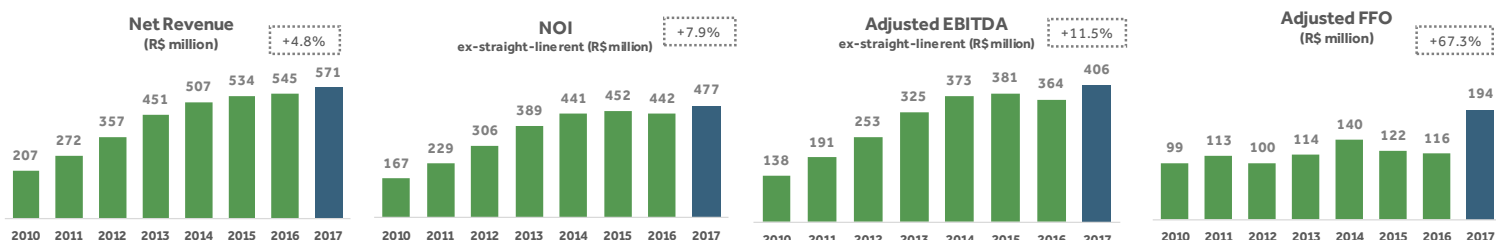
(3) Excludes straight line rent. Including the effect of straight line adjustment, rent per sqm would be of R\$ 97.8 in 4Q17.

(4) Net income of controlling shareholders

In the following charts, we show the historical evolution of some of Aliansce's main indicators.

R\$ Million	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variation (%) 2016-2017	CAGR (%) 2010-2017
Net Revenue	206.8	271.8	357.2	450.7	507.2	533.6	545.0	571.1	4.8%	15.6%
NOI	167.1	228.8	306.9	389.0	443.2	461.4	451.2	477.6	5.9%	16.2%
NOI ex-straight-line rent	166.9	229.4	306.3	388.9	441.4	451.8	441.7	476.6	7.9%	16.2%
Adjusted EBITDA ¹	138.3	190.4	253.3	325.0	375.1	390.9	373.3	406.7	8.9%	16.7%
Adj. EBITDA ex-straight-line rent ¹	138.2	191.0	252.7	324.9	373.3	381.3	363.9	405.7	11.5%	16.6%
Adjusted FFO	99.3	112.6	99.6	114.3	140.1	121.6	116.3	194.5	67.3%	10.1%
AFFOPS	0.71	0.81	0.64	0.72	0.88	0.75	0.57	0.96	67.3%	4.3%

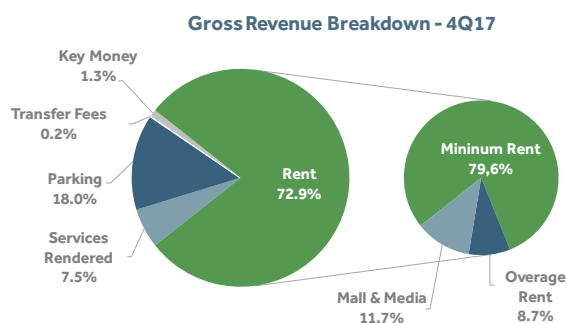
¹Excludes non-cash effect of stock option plans from 1Q14



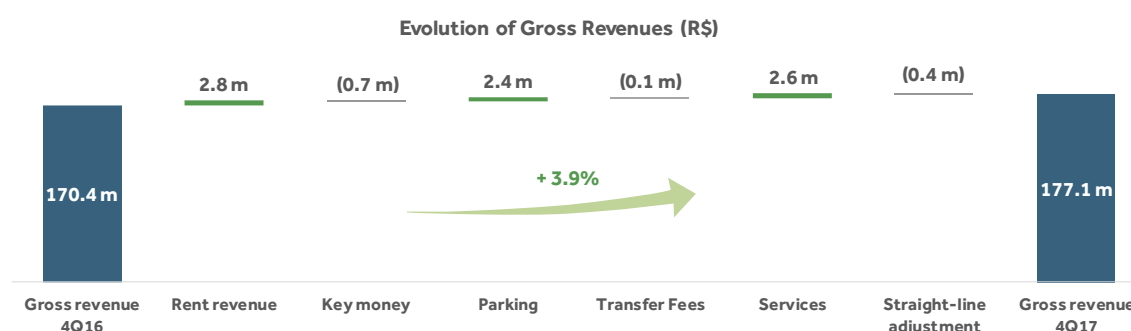
Financial Highlights

Gross Revenue

The Company's gross revenue reached R\$ 177.1 million in 4Q17, an increase of 3.9% over 4Q16. Excluding the impacts of straight-line rents, total gross revenue amounted to R\$ 185.9 million, a 4.0% improvement over 4Q16. The growth of service and parking revenues were the highlights of the quarter.



Mall operating revenue, which excludes services and the effect of straight-line rent, represented 97.1% of the gross revenue in 4Q17 and increased by 2.7% yoy.



Revenues by Type	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Rentals	135,571	132,770	2.1%	449,865	424,427	6.0%
Key Money	2,457	3,108	-20.9%	11,978	13,812	-13.3%
Parking	33,553	31,185	7.6%	117,379	107,879	8.8%
Transfer fee	328	403	-18.4%	668	642	4.0%
Revenue from mall operations	171,910	167,466	2.7%	579,890	546,760	6.1%
Services rendered	13,992	11,369	23.1%	52,124	47,453	9.8%
Gross Revenue ex-straight line rent	185,901	178,835	4.0%	632,015	594,214	6.4%
Straight-line rent adjustment - CPC 06	(8,845)	(8,426)	5.0%	1,015	9,451	-89.3%
Total	177,056	170,409	3.9%	633,029	603,665	4.9%

Revenue per Mall	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Shopping da Bahia	26,599	26,568	0.1%	90,574	89,015	1.8%
Boulevard Shopping Belém	19,976	19,494	2.5%	68,502	66,257	3.4%
Bangu Shopping	19,570	19,229	1.8%	63,711	63,496	0.3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	13,738	13,193	4.1%	46,055	44,113	4.4%
Carioca Shopping	13,479	13,296	1.4%	46,443	43,287	7.3%
Shopping Taboão	12,353	11,982	3.1%	42,011	39,432	6.5%
Caxias Shopping	7,598	7,692	-1.2%	25,146	25,717	-2.2%
Via Parque Shopping	6,916	6,557	5.5%	24,783	23,334	6.2%
Shopping Leblon	6,602	5,925	11.4%	21,074	5,925	255.7%
Boulevard Shopping Nações Bauru	6,596	6,545	0.8%	20,952	19,431	7.8%
Boulevard Campos	6,309	6,288	0.3%	21,376	21,955	-2.6%
Parque Shopping Maceió	6,041	5,751	5.1%	20,015	19,262	3.9%
Parque Shopping Belém	5,256	3,947	33.2%	17,253	13,769	25.3%
Shopping Parangaba	3,969	3,795	4.6%	12,400	11,915	4.1%
Shopping Grande Rio	3,688	4,339	-15.0%	14,033	15,464	-9.3%
Santana Parque Shopping	3,439	3,473	-1.0%	11,725	11,436	2.5%
Boulevard Shopping Brasília	3,350	3,141	6.7%	11,346	10,789	5.2%
Shopping West Plaza	2,298	2,223	3.4%	7,611	7,562	0.6%
Boulevard Shopping Vila Velha	1,701	1,766	-3.7%	6,324	6,222	1.6%
Shopping Santa Úrsula	1,226	1,205	1.7%	4,270	4,355	-2.0%
C&A Stores	1,204	1,056	14.1%	4,286	4,022	6.5%
Services	13,992	11,369	23.1%	52,124	47,453	9.8%
Straight line rent adjustment - CPC 06	(8,845)	(8,426)	5.0%	1,015	9,451	-89.3%
Total	177,056	170,409	3.9%	633,029	603,665	4.9%

Rental Revenue

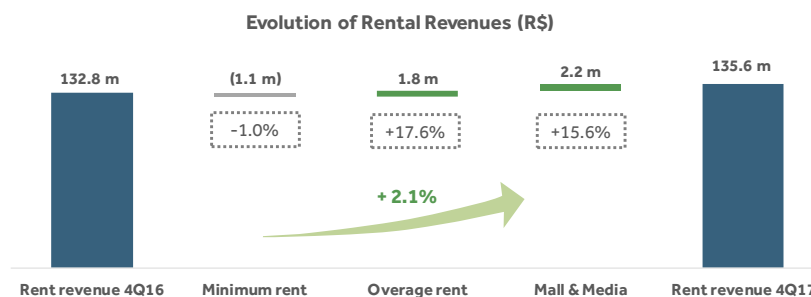
Rental revenues reached R\$ 135.6 million in 4Q17 and R\$ 449.9 million in 2017, showing yoy increases of 2.1% and 6.0%, respectively. In the 4Q17, the Company presented positive figures in most of its malls, with emphasis on the performances of Shopping Leblon, Boulevard Shopping Brasília and Boulevard Shopping Belo Horizonte, which posted rental revenue growth of 9.1%, 7.2% and 5.1% yoy, respectively. Parque Shopping Maceió has also showed a strong performance, reaching a 4.6% yoy improvement.

Analyzing the rent revenue performance during 2017, our best performing malls were Boulevard Shopping Bauru and Carioca Shopping, which grew 11.6% and 6.7% yoy in 2017, respectively.

The Company's exposure to the Rio de Janeiro metropolitan area still presents its challenges, as seen through the performances of Shopping Grande Rio and Caxias Shopping (which together represented 6.4% of 2017 total rent revenue), for example, whose rental revenues remain below the portfolio's average. However, during the latter part of 2017, Rio de Janeiro assets began to show signs of a gradual recovery in sales. Consequently, the increase of overage rent in Caxias Shopping and Bangu Shopping, for instance, stand out in 4Q17. This recovery should translate into a reduction in discount levels in the mid-term, with a subsequent effect of rental revenue increase.

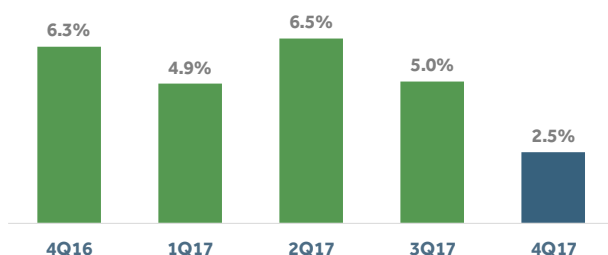
Minimum rent, which in 4Q17 represented 79.6% of total rental revenue, declined -1.0% yoy in the quarter. Part of this decrease is due to the lower effect of inflation over lease adjustments in the last 12 months and to the effect of discounts, which are included in this line. On the other hand, there has been an expressive hike in overage rent revenue, due to the increase in the number of contracts linked to sales performance, which is reflected on the yoy growth of 17.6% in overage rent in 4Q17.

Mall & Media (M&M) revenue, which accounted for 11.7% of the Company's rental revenue in 4Q17, showed an increase of 15.6% yoy, partly due to an increase in the number of temporary rentals, which are included in this indicator. This revenue line had a compounded annual growth rate (CAGR) of 18.1% in the last 5 years.



Rent Revenues	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Shopping da Bahia	23,401	23,604	-0.9%	78,664	77,707	1.2%
Boulevard Shopping Belém	16,593	16,149	2.8%	55,978	54,399	2.9%
Bangu Shopping	15,906	15,462	2.9%	50,003	49,168	1.7%
Carioca Shopping	10,647	10,547	0.9%	36,235	33,968	6.7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9,706	9,231	5.1%	32,106	30,345	5.8%
Shopping Taboão	8,882	8,725	1.8%	30,144	28,691	5.1%
Caxias Shopping	5,526	5,761	-4.1%	18,188	18,920	-3.9%
Shopping Leblon	5,352	4,907	9.1%	16,773	4,907	241.8%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4,957	4,886	1.5%	14,812	13,277	11.6%
Boulevard Campos	4,685	4,787	-2.1%	15,847	16,507	-4.0%
Parque Shopping Maceió	4,567	4,365	4.6%	14,748	14,120	4.4%
Via Parque Shopping	4,505	4,426	1.8%	16,027	15,398	4.1%
Parque Shopping Belém	4,287	3,116	37.6%	13,621	10,659	27.8%
Shopping Parangaba	3,281	3,169	3.5%	10,064	9,832	2.4%
Shopping Grande Rio	2,780	3,355	-17.1%	10,596	11,522	-8.0%
Boulevard Shopping Brasília	2,657	2,479	7.2%	8,865	8,358	6.1%
Santana Parque Shopping	2,463	2,485	-0.9%	8,205	7,941	3.3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1,674	1,730	-3.3%	6,189	6,024	2.7%
Shopping West Plaza	1,618	1,649	-1.9%	5,480	5,569	-1.6%
Shopping Santa Úrsula	880	879	0.1%	3,034	3,092	-1.9%
C&A Stores	1,204	1,056	14.1%	4,286	4,022	6.5%
Total	135,571	132,770	2.1%	449,865	424,427	6.0%

Same Store Rent Growth (SSR/sqm)



Aliansce's Same Store Rent (SSR) showed an increase of 2.5% in the fourth quarter, representing a gain of 1.0% in real terms. The Company's Same Area Rent (SAR) was also positive in 4Q17, reaching a growth of 1.6%, which corresponded to a 0.2% gain in real terms. Among different store categories, junior anchors were the highlight, with increases of 8.2% yoy in SSR and SAR, each.

Other Revenues

Parking revenue increased 7.6% yoy in 4Q17 and represented 19.0% of total gross revenue in 4Q17. In the last five years, parking revenue posted a CAGR of 12.3%. The flow of vehicles increased in 12 of the malls in our portfolio, in spite of the price hike and competition with ride-sharing services (e.g. Uber) and other transportation options, such as the subway and BRS buses (Bus Rapid Service).

Service revenue increased by 23.1% in 4Q17 and 9.8% in the year. This growth can be partially explained by the addition of three third-party malls to the portfolio of managed malls during 3Q17 and an adjustment of the management fee calculation over specific common area charges in some malls, which took place between 2Q17 and 4Q17.

Cost of Rentals and Services

Rent and service costs reached R\$ 43.6 million in 4Q17, a decrease of 12.2% yoy. As a result, the Company's gross margin increased to 72.8% in 4Q17 from 67.9% in 4Q16. Total cash costs, excluding depreciation and amortization, dropped 21.1% yoy in the fourth quarter. Mall operating costs decreased 8.6% yoy in the fourth quarter as a result, primarily, of the increase in the occupancy rate and consequent yoy decline in vacant store costs during the quarter.

Provisions for doubtful accounts (PDA) dropped to 4.9% of net revenue in 4Q17 vs. 8.3% in 4Q16, a reduction of 39.5%, or R\$ 5.1 million. In addition, decreases in gross late payments, coupled with higher recovery rates have led to net late payments of 0.4% of rent receivables in 4Q17, compared to 3.4% in 4Q16. Considering the PDA criterium of 180 days, the current scenario of reduced late payments should lead to even lower future provisions, given recovery levels remain stable. With respect to the new IFRS 9 standards and potential alterations of Aliansce's financial statements, there would be no material impact in 2017 on PDA costs, since the Company already operates with an adequate level of provisions.

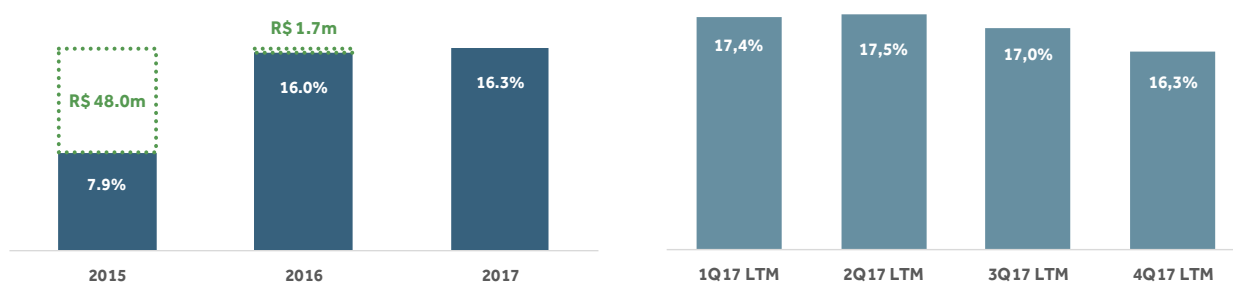
Parking costs dropped by 11.3% in the same period, a result of productivity gains, such as the installation of automated entrance/exit systems and electronic parking fee payment stations. Parking costs decreased in 12 of the 19 shopping malls that charged for this service in 4Q17.

Costs per Type	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Depreciation and amortization	18,205	17,486	4.1%	72,237	68,304	5.8%
Mall operating costs	11,811	12,925	-8.6%	53,794	47,069	14.3%
Parking costs	4,190	4,722	-11.3%	17,181	17,598	-2.4%
Leasing and Planning costs	1,593	1,634	-2.5%	5,962	5,999	-0.6%
Provision for doubtful accounts	7,806	12,907	-39.5%	32,300	40,378	-20.0%
Total	43,606	49,674	-12.2%	181,473	179,348	1.2%
Total Cash Costs	25,401	32,188	-21.1%	109,237	111,044	-1.6%

Considering the full year of 2017, the major impacts in mall operating costs derived from a hike in costs from vacant stores and special contributions to the malls' marketing funds. The increase in vacant store costs are a direct result of the Company's efforts to replace less productive tenants with more efficient tenants, and are, therefore, of a temporary nature. They were partially offset by the significant reduction in PDA during the year, a combination of healthier tenants and the Company's efforts to increase collection efficiency.

The sum of discounts to tenants, operational costs with vacant stores and PDA represented 16.3% of net revenue in 4Q17 LTM. This ratio reached its peak, of 17.5%, in 2Q17 LTM, and has, since then, begun to gradually drop. If this percentage were to return to the 7.9% level of 2015, the potential gain would be of approximately R\$ 48.0 million, considering the net revenue presented in 2017.

PDA, Discounts and Contributions over Net Revenue (%)¹



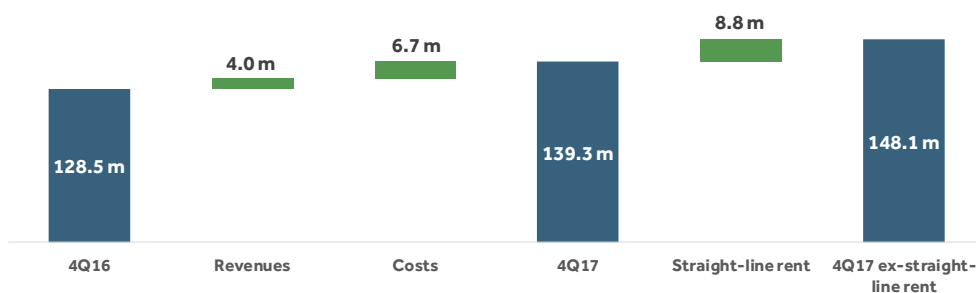
¹Provisions for doubtful accounts, discounts and operating costs with vacant stores. All in managerial criteria.

NOI

NOI increased by 8.4% in 4Q17, and reached R\$ 139.3 million. Excluding the effect of straight-line rent, NOI reached R\$ 148.1 million in 4Q17, an increase of 8.2%. The NOI result was positively impacted by the improved performance of rent and parking revenues in the quarter and by reductions in mall operating costs and provisions for doubtful accounts.

Excluding straight-line rent adjustment, Aliansce ended 2017 with R\$ 476.6 million in NOI, a 7.9% yoy increase. Parking results were the highlight on the income side, whereas the drop in PDA costs helped in offsetting the increase in mall operational costs.

NOI Evolution (R\$)



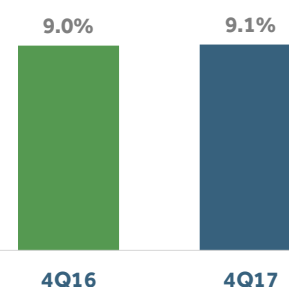
NOI	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Rents	127,054	124,746	1.8%	451,548	434,520	3.9%
Key Money	2,457	3,108	-20.9%	11,978	13,812	-13.3%
Parking Results	29,363	26,463	11.0%	100,198	90,281	11.0%
Operational Income	158,875	154,318	3.0%	563,724	538,614	4.7%
(-) Mall operational costs	(11,811)	(12,925)	-8.6%	(53,794)	(47,069)	14.3%
(-) Provision for doubtful accounts	(7,806)	(12,907)	-39.5%	(32,300)	(40,378)	-20.0%
(=) NOI	139,257	128,486	8.4%	477,630	451,167	5.9%
NOI Margin	87.7%	83.3%	4.4 p.p.	84.7%	83.8%	1.0 p.p.
(-) Straight-line rent adjustment - CPC 06	8,845	8,426	5.0%	(1,015)	(9,451)	-89.3%
(=) NOI ex-straight-line rent	148,102	136,912	8.2%	476,616	441,715	7.9%
NOI Margin ex-straight-line rent	88.3%	84.1%	4.2 p.p.	84.7%	83.5%	1.2 p.p.

Operating (Expenses) / Income

Adjusted operating (expenses)/income decreased by 4.2% in 4Q17 yoy. General and administrative expenses (G&A) presented a slight yoy increase in 4Q17, of 4.3%, and accounted for 9.1% of the net revenues in the quarter. In 2017 G&A expenses remained stable when compared to 2016. Depreciation and amortization expenses increased by 81.5% yoy in 4Q17, due to depreciation expenses from BH Corporate Tower, which have appeared in this line since the tower's acquisition at the end of 2017.

Other non-recurring operating (expenses)/revenues in 4Q17 amounted to R\$7.1 million, among which the main items are: (i) R\$3.4 million in expenses and provisions related to periods before 2017; (ii) R\$2.0 million in legal expenses related to a success fee over an arbitrage process currently in execution; and (iii) R\$ 1.7 million in expenses related to the payment in installments of taxes from previous periods (REFIS).

G&A Expenses over Net Revenue



Operating (Expenses)/Income	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Administrative and general expenses	(14,566)	(13,962)	4.3%	(55,981)	(56,214)	-0.4%
Depreciation and amortization expenses	(2,600)	(1,433)	81.5%	(6,441)	(5,039)	27.8%
Other operating (expenses)/revenues	(4,492)	(29,935)	-85.0%	(1,742)	(43,448)	-96.0%
Total ex-Long-term incentive plan	(21,658)	(45,329)	-52.2%	(64,163)	(104,701)	-38.7%
Long-term incentive plan	(2,305)	(567)	306.3%	(2,526)	(2,171)	16.4%
Total	(23,964)	(45,897)	-47.8%	(66,690)	(106,872)	-37.6%
Non-recurring (expenses)/revenues	7,104	28,299	-74.9%	2,631	39,072	-93.3%
Adjusted Total	(16,860)	(17,598)	-4.2%	(64,058)	(67,800)	-5.5%

EBITDA and Adjusted EBITDA

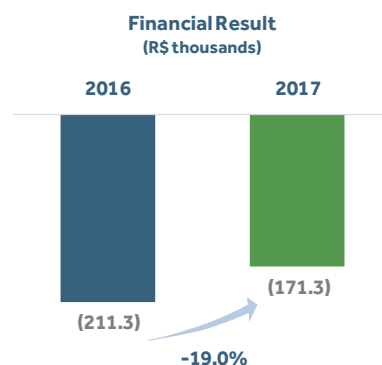
The Company's adjusted EBITDA in 4Q17 added up to R\$ 123.0 million, an increase of 15.2% compared to 4Q16. Reduced mall operating expenses and provisions for doubtful accounts in the period resulted in an additional R\$ 16.2 million in adjusted EBITDA, with a margin growth of 770 bps, reaching 76.7%. Excluding the effect of straight-line rent, adjusted EBITDA improved by 14.5% in the quarter, amounting to R\$ 131.8 million.

Adjusted EBITDA	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Net revenues	160,364	154,632	3.7%	571,057	544,974	4.8%
(-) Costs	(43,606)	(49,674)	-12.2%	(181,473)	(179,348)	1.2%
(-) Expenses	(23,964)	(45,897)	-47.8%	(66,690)	(106,872)	-37.6%
(+) Depreciation and amortization	20,805	18,832	10.5%	78,677	73,343	7.3%
(=) EBITDA	113,600	77,893	45.8%	401,571	332,097	20.9%
(+/-) Non-recurring (expenses) / income	7,104	28,299	-74.9%	2,631	39,072	-93.3%
(+) Long-term incentive plan	2,305	567	306.3%	2,526	2,171	16.4%
(=) Adjusted EBITDA	123,009	106,759	15.2%	406,728	373,340	8.9%
Adjusted EBITDA Margin	76.7%	69.0%	7.7 p.p.	71.2%	68.5%	2.7 p.p.
(-) Straight-line rent adjustment - CPC 06	8,845	8,426	5.0%	(1,015)	(9,451)	-89.3%
(=) Adjusted EBITDA ex-straight-line rent	131,854	115,185	14.5%	405,714	363,889	11.5%
Adjusted EBITDA Margin ex-straight-line rent	77.9%	70.6%	7.3 p.p.	71.2%	68.0%	3.2 p.p.

Financial Result

The burden from financial results was reduced by 19.0% in 2017 and increased by 13.0% in the fourth quarter, partially due to costs related to debt prepayments. These prepayment costs, which were previously classified as other operating (expenses)/revenues, are now being classified as other financial revenues/expenses, and all such costs incurred during 2017 were considered during 4Q17. Excluding the effect of non-recurring expenses from prepayment costs, the financial result in 4Q17 would be R\$ 44.6 million.

Since 4Q16, Aliansce has successfully issued approximately R\$ 755 million in debt indexed to CDI, expanding its exposure to variable rates, as opposed to fixed TR rates. By the end of December 2017, the Company's exposure to CDI was 39.1% of total debt, thus reaching its goal of ending the year with exposure to CDI between 30% and 40% of total debt. Aliansce's expectation for 2018 is to end the year with an exposure to CDI between 40% and 50%. As a consequence of the shift toward CDI-indexed debt and the decrease of the Selic rate in the last year, financial expenses reduced by 8.6% in 4Q17, excluding expenses related to debt prepayment.



Financial Result	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information</i>						
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Financial Revenues	12,469	18,276	-31.8%	62,617	31,229	100.5%
Financial Expenses	(58,698)	(64,235)	-8.6%	(234,294)	(244,314)	-4.1%
SWAP (Fair Value)	1,581	447	253.9%	7,176	1,086	560.6%
Capitalized Interest	-	-	n/a	-	669	n/a
Other Non-Recurring Financial Expenses	(6,769)	-	n/a	(6,769)	-	n/a
Financial Result	(51,417)	(45,512)	13.0%	(171,270)	(211,330)	-19.0%

During 4Q17, Aliansce paid the balance of approximately R\$ 80 million to finalize the acquisition of Boulevard Corporate Tower (CTBH), which totaled R\$ 289.4 million. Additionally, the Company prepaid a total of R\$ 249.9 million in debt during 2017, out of which R\$ 134 million in TR-indexed debt. The loans prepaid during 2017 had a combined cost of 11.1% (considering rates verified at the end of 2017), the new loans issued since 4Q16 has a combined cost of 7.3%. Consequently, Aliansce's average cost of debt at the end of 2017 was of 9.2%.

After the conclusion of these operations, the Company's liquidity remained at comfortable levels, with a cash position of R\$ 530.5 million at the end of the year. Aliansce will continue with its liability management strategy, using part of its cash in prepayments and debt renegotiations, seeking to reduce interest expenses.

Debt Prepaid in 2017	Index	Interest	Maturity	Pre-payment date	Principal Paid	Interest Paid	Total Pre-paid
<i>(values in thousands of reais)</i>							
Debenture III ¹	IPCA	7.50%	Jan-24	Jan-17	(24,882)	(5,118)	(30,000)
RB Capital (Bangu III)	IPCA	7.95%	Mar-23	Feb-17	(57,894)	(28,087)	(85,981)
Bradesco (BH)	TR	12.00%	Nov-21	Oct-17	(59,540)	(18,305)	(77,845)
Bradesco (Bazille)	TR	10.20%	Sep-21	Dec-17	(21,579)	(3,283)	(24,862)
Cibrasec (Nibal)	TR	10.80%	Sep-18	Dec-17	(27,705)	(3,537)	(31,242)
Total	-	-	-	-	(191,600)	(58,330)	(249,930)

¹Partial pre-payment

FFO and Adjusted FFO (AFFO)

The Company's adjusted FFO, which disregards the impact of non-recurring and non-cash items, was R\$ 73.9 million in 4Q17, an increase of 29.0% yoy, and of R\$ 194.5 million in 2017, an increase of 67.3% yoy. AFFO margin reached 47.7% in the quarter, an increase of 910 bps yoy. AFFO per share (AFFOPS) reached 0.36 in 4Q17 and 0.96 in 2017, and presented the same growth rate as AFFO, since there was no dilution of shares over the last 12 months.

Funds from Operations - FFO	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Financial Information @share (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Net Income - Controlling Shareholders	76,239	1,916	3878.3%	143,954	4,036	n/a
(+) Depreciation and Amortization	20,195	18,232	10.8%	76,375	70,895	7.7%
(=) FFO	96,434	20,149	378.6%	220,329	74,930	194.0%
FFO Margin %	62.3%	13.6%	48.7 p.p.	40.1%	14.3%	25.7 p.p.
(+)/(-) Non-recurring expenses/(revenues)	7,102	27,879	-74.5%	2,693	38,618	-93.0%
(-) Straight-line rent adjustment - CPC 06	8,374	7,954	5.3%	(880)	(8,642)	-89.8%
(+) Long-term incentive plans	2,305	567	306.3%	2,526	2,171	16.4%
(+)/(-) Non-cash taxes	(45,092)	1,175	n/a	(29,367)	10,940	n/a
(-) Capitalized Interest	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+)/(-) SWAP	(1,581)	(447)	253.9%	(7,176)	(1,086)	560.6%
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	6,336	-	n/a	6,336	-	n/a
(=) Adjusted FFO	73,879	57,277	29.0%	194,462	116,262	67.3%
AFFO Margin %	47.7%	38.6%	9.1 p.p.	35.4%	22.2%	13.1 p.p.
AFFO per share (AFFOPS)	0.36	0.28	29.0%	0.96	0.57	67.3%

Net Income and Adjusted Net Income

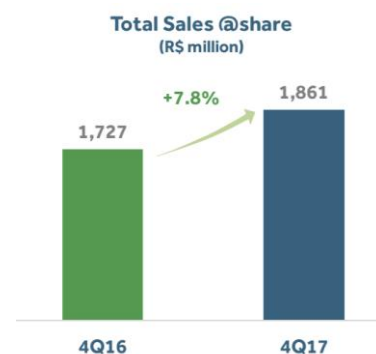
In 4Q17, excluding non-recurring and non-cash effects, the Company reached an adjusted net income of R\$ 53.7 million, compared to R\$ 39.0 million in 4Q16. The adjusted net income of R\$ 118.1 million reached in 2017 is over twice the value seen in 2016, and is linked to an improvement in operating results during the year.

Adjusted Net Income	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>Managerial Financial Information @share (Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Net Income - Controlling Shareholders	76,239	1,916	3878.3%	143,954	4,036	3467.1%
(+)/(-) Non-recurring expenses/(revenues)	7,102	27,879	-74.5%	2,693	38,618	-93.0%
(-) Straight-line rent adjustment - CPC 06	8,374	7,954	5.3%	(880)	(8,642)	-89.8%
(+) Long-term incentive plans	2,305	567	306.3%	2,526	2,171	16.4%
(+)/(-) Non-cash taxes	(45,092)	1,175	n/a	(29,367)	10,940	n/a
(-) Capitalized Interest	-	-	n/a	-	(669)	n/a
(+)/(-) SWAP	(1,581)	(447)	253.9%	(7,176)	(1,086)	560.6%
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	6,336	-	n/a	6,336	-	n/a
(=) Adjusted Net Income	53,684	39,044	37.5%	118,087	45,368	160.3%

Operating Highlights

Sales Performance

Aliansce's malls reported total sales of R\$1.9 billion (@share) in 4Q17, a 7.8% yoy growth, making 4Q17 the fifth consecutive quarter in which Aliansce reports positive sales growth in its portfolio. The improvement of retail indexes, due to the pick-up in macroeconomic recovery and decrease of market volatility, combined with the resiliency demonstrated by Aliansce's malls, has resulted in expanding sales, since the beginning of 2017 and an increase of overage rent, particularly toward the end of the year.

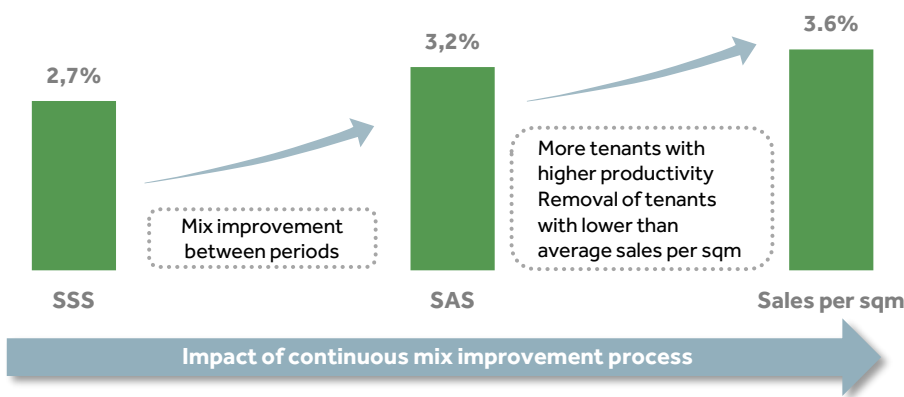


Total Sales @share	4Q17/4Q16 Δ%
Food & Beverage	5.7%
Miscellaneous	4.7%
Apparel	6.0%
Leisure & Services	19.1%
Home & Office Goods	12.2%
Total	7.8%

The leisure & services segment stood out in 4Q17, presenting a 19.1% total sales growth yoy, followed by the home & office goods and apparel segments, with 12.2% and 6.0% yoy increases, respectively.

In 4Q17, 18 of Aliansce's malls had positive sales per sqm growth, among which the top performing were Caxias Shopping, Boulevard Shopping Vila Velha and Shopping Taboão. Sales per square meter of the portfolio reached R\$ 1,543 (at the Company's ownership interest), an increase of 3.6% yoy. The performance of in-line stores, which represent about 70.0% of the Company's rent revenue, showed a growth of 4.1% in sales per square meter in 4Q17, reaching R\$ 2,421.

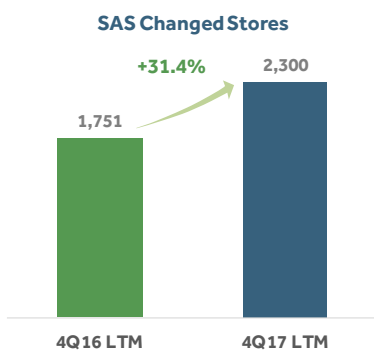
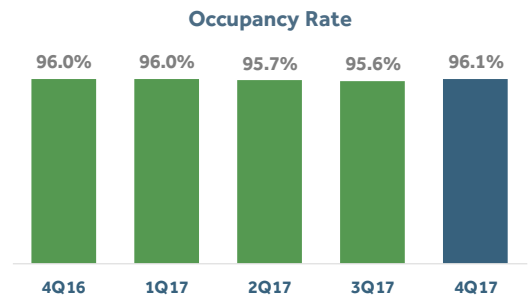
SSS had a growth of 2.7% in 4Q17, and SAS increased 3.2% in the quarter, increases of approximately 700 bps yoy, each.



Variation in the quarter	
	4Q17 vs. 4Q16
SSS	702 bps
SAS	696 bps
Sales per sqm	426 bps

Occupancy Rate and Commercial Activity

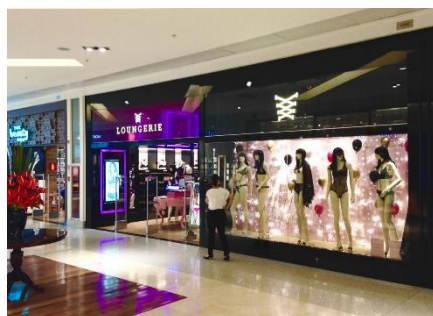
The Company's occupancy rate was of 96.1% in the fourth quarter of the year, an increase of 50 bps compared to the occupancy rate in 3Q17. This increment is a direct consequence of the faster pace of the Company's leasing activities, raising the level of productivity of each mall's tenants.



Since 4Q16, 232 stores of the portfolio were replaced, excluding the occupation of previously vacant areas, representing an approximate GLA of 12.6 thousand sqm at the Company's stake. Sales per sqm of these areas showed growth of 31.4% yoy. Highlights of new stores opened during the quarter are: Arezzo and Anacapri at Carioca Shopping, Loungerie at Boulevard Belo Horizonte, and Carrefour Express, at Santana Parque Shopping. Additionally, in November 2017, Parque Shopping Maceió opened a medical center in an area of around 2,000 sqm, split among 6 health service operations, which will treat both insured and uninsured patients. Providing the adequate tenant mix to each mall on its portfolio continues to be Aliansce's main objective through its leasing activities.



Parque Shopping Maceió



Boulevard Belo Horizonte

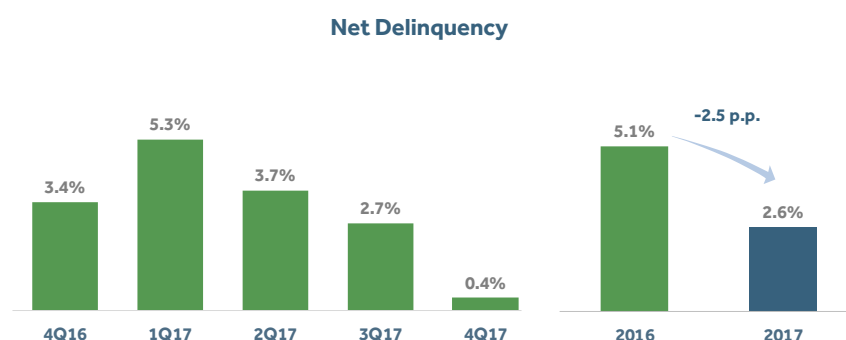


Santana Parque Shopping

In the last 12 months, 449 lease contracts were signed in shopping malls owned by Aliansce, an increase of 21.7% compared to the same period of 2016. Total leased area reached approximately 38.0 thousand sqm in 2017, a growth of 21.2%. Among the stores whose lease contracts were signed in the fourth quarter and will open later on in 2018 are: Abraccio and Oficina Reserva at Shopping Leblon, Samsung at Via Parque Shopping, Loungerie at Boulevard Bauru and Samsonite at Boulevard Belo Horizonte. In the fourth quarter, the Ri Happy flagship store, which opened during 3Q17 at Shopping da Bahia, posted sales per sqm above the average of the mall's other anchor stores and above the average of the portfolio's anchors stores as well. After the opening of the new state-of-the-art movie theater in Shopping West Plaza, in October 2017, adding approximately 3,000 sqm to the asset's total GLA, an increase of 6.9% was observed in the flow of paying customers in the parking lot.

Net Late Payments

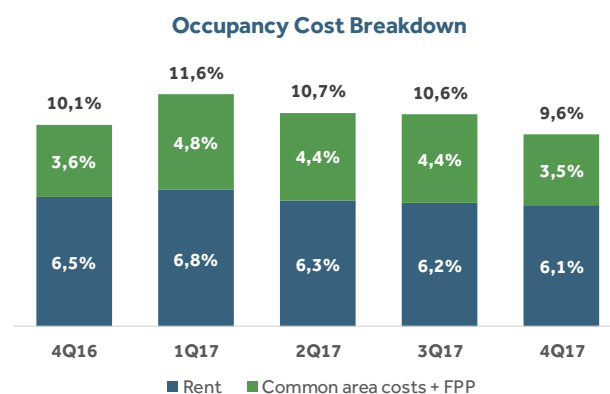
The portfolio's net late payments rate reached 0.4% of 4Q17 rent receivables, compared to 3.4% in 4Q16. This decrease results from the replacement of less productive tenants by new operations with better financial situations, which helped in reducing gross late payments and, consequently, provisions for doubtful accounts. Aliansce has also maintained its efforts towards recovering past due payments, and 12 malls managed to increase recovery levels between 3Q17 and 4Q17.



Occupancy Cost (% of sales)

The portfolio's occupancy cost reached 9.6% in 4Q17, decreasing 50 bps over 4Q16 and 100 bps over 3Q17. The decrease of this indicator in the quarter can be attributed to increased sales and the lower effect of inflation over lease adjustments, as well as efforts to keep common area costs at adequate levels. As the economy recovers, leading to a further pick up in sales indicators and improvement in the tenants' health, there will be more room for increase in rent levels.

Aliansce continues to strive for adequate common area costs. In 4Q17, common charges and charges with the malls' marketing fund (FPP) accounted for 3.5% of the occupancy cost, while rental expenses accounted for 6.1% of the total occupancy cost of 9.6%.



Growth Drivers

CAPEX

The Company's gross investment in 2017 was of R\$ 428.0 million. Aliansce invested R\$ 30 million on renovations and maintenance of its malls and approximately R\$ 7 million in expansions, such as the new corridor integrating Shopping da Bahia to the new subway station and bus terminal.

The most relevant investments of the period, apart from CTBH, were related to ownership interest acquisitions of 25% of Parque Shopping Belém and 4.99% of Boulevard Shopping Belém, as well as the TAC paid to the government of the city of Salvador.

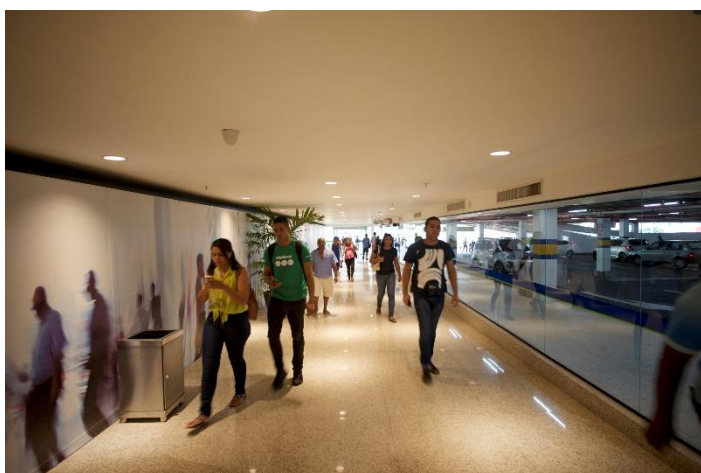
Completed CAPEX (R\$ MM) ¹	2017
Greenfields	-
Maintenance / Renovations	30.5
Expansions	6.8
Acquisitions	339.1
Malls	49.6
BH Corporate Tower (CTBH)	289.4
Other	36.2
Total	412.6
Property, Plant & Equipment and Intangible	15.3
Total	428.0

¹ Real values

Aliansce maintains its conservative stance toward greenfields. However, we continuously analyze potential acquisitions, expansions projects and new malls, thus remaining prepared for a new development cycle. The estimated CAPEX for 2018 is of R\$ 90 million to R\$ 130 million, including possible investments in expansions and redevelopments.

Recent Events

A recently-opened subway station and the Salvador Bus Terminal, both situated directly across the road from Shopping da Bahia, are now integrated to the mall through a modern walkway, leading to an air-conditioned corridor on the mall's 2nd floor. The newly-opened walkway, with a series of escalators, stairs, ramps and an elevator, is 800m long and 8.8m wide, and is able to support a flow of approximately 45 thousand people a day. The subway station started to operate at the end of last year, and the mall's integrated corridor was opened in February.



Construction Potential

Aliansce's portfolio has surplus construction potential of 506.5 thousand sqm in 14 of the Company's 20 malls shopping malls. The use of this area is divided between future expansions of the Company's malls and the development of multi-purpose projects, and can be altered to suit the Company's interests. The numbers below reflect Aliansce's ownership stake.

	Mixed-use Projects (Private Built Area - sqm)	Expansion Potential (GLA - sqm)	Total
<i>(Amounts at Aliansce's stake)</i>			
Carioca Shopping	11,900	1,522	13,422
Bangu Shopping	7,000	25,000	32,000
Shopping Grande Rio	2,000	19,389	21,389
Shopping Leblon	-	440	440
Shopping Taboão	26,600	27,250	53,850
Shopping da Bahia	48,328	22,034	70,362
Parque Shopping Maceió	91,500	2,426	93,926
Boulevard Shopping Campos	41,000	34,552	75,552
Boulevard Shopping Vila Velha	15,000	12,000	27,000
Boulevard Shopping Nações Bauru	28,000	15,000	43,000
Caxias Shopping	17,800	11,917	29,717
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7,000	7,879	14,879
Parque Shopping Belém	-	19,792	19,792
Shopping Parangaba	-	11,135	11,135
Total	296,128	210,335	506,463

Cash Flow

As of December, 2017, the Company's Cash Flow from Operations (CFO) had a surplus of R\$ 419.2 million, presenting growth of R\$ 154.4 million, or 58%, when compared to the same period of 2016. Investment activities consumed R\$ 398.5 million and financing activities consumed R\$ 35.8 million, so that, in 2017, the Company had a reduction of R\$ 15.0 million in cash and cash equivalents.

The table below shows the conversion rate of CFO generated by the Company into Adj. EBITDA which, in December of 2017, was of 60.8%. The Company's objective is to maintain its cash conversion ratio at adequate levels, thus sustaining recurring expenditures with maintenance and renovations of its portfolio.

Operational cash conversion analysis	12M17
<i>(Values in millions of reais)</i>	
Cash from Operations (CFO)	419.2
<i>(-) Recurring capex¹</i>	<i>(36.5)</i>
<i>(-) Non-recurring items²</i>	<i>(72.9)</i>
<i>(-) Financial revenue</i>	<i>(62.6)</i>
Adjusted CFO	247.2
Adjusted EBITDA	406.7
Operational cash conversion	60.8%

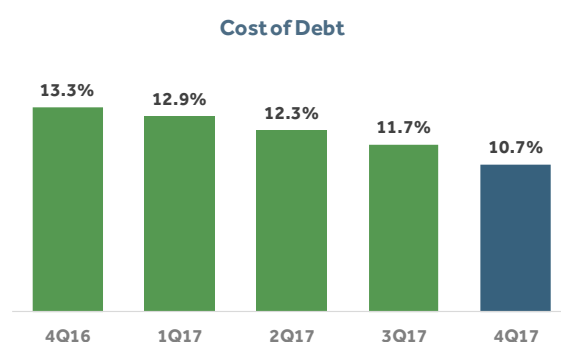
¹Includes capex from maintenance, renovations and recurring intangibles

²Real estate tax receivables (IPTU)

Indebtedness, Cash and Cash Equivalents and Capital Strategy

During the fourth quarter, the Company continued its liability management strategy, moving towards a higher exposure to variable rates (CDI), as opposed to fixed rates. In addition, Aliansce is currently trying to renegotiate interest rates and prepayment conditions of existing high-cost debt.

Debt breakdown	Short-Term	Long-Term	Total Debt
<i>(Amounts in thousands of Reais)</i>			
Banks	69,117	784,737	853,854
CCI/CRI	57,001	265,749	322,750
Obligation for purchase of assets	16,517	20,328	36,845
Debentures	11,182	878,535	889,716
TOTAL DEBT	153,817	1,949,349	2,103,164
TOTAL CASH AVAILABLE	(530,537)	-	(530,537)
Receivables from the sale of assets	(20,118)	-	(20,118)
NET DEBT	(396,838)	1,949,349	1,552,510



In the process of optimizing its capital structure and the management of its balance sheet, Aliansce has raised about R\$ 755 million in CDI-indexed debt since 4Q16, at an average weighted cost of 7.3%¹. These operations have contributed to the prepayment of approximately R\$ 260 million in debt during 2017 as well as to the acquisition of Boulevard Corporate Tower (CTBH).

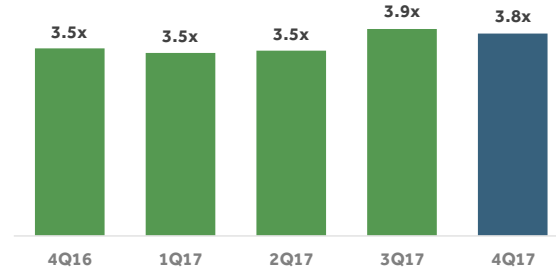
The Company's cost of debt reached 10.7% at the end of 4Q17, considering rates of the last 12 months, 260 bps below the 13.3% cost of debt seen in 4Q16. Considering rates of the end of 2017, Aliansce's cost of debt would be of approximately 9.2%.

¹Current weighted cost of debt based on CDI YE of Focus Report of December 29th, 2017

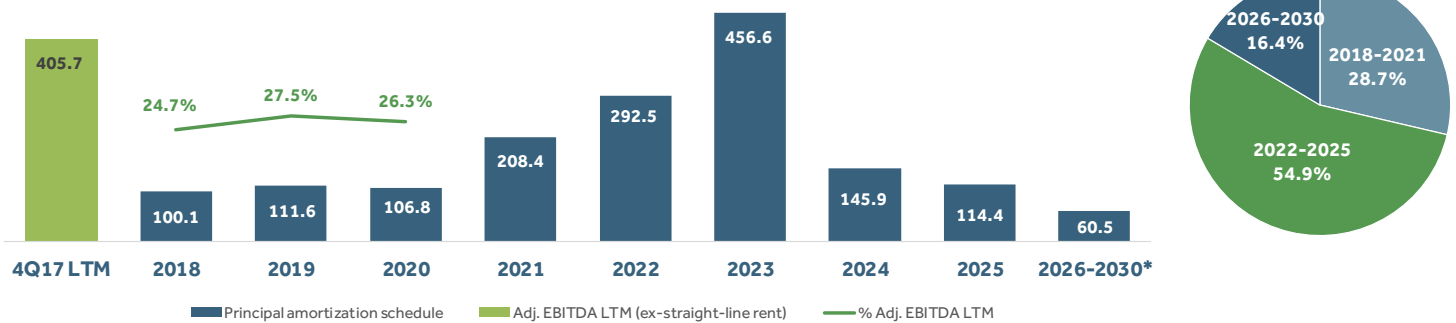
Leverage increased to 3.8x at the end of 4Q17 from 3.5x net debt/EBITDA in 4Q16, a direct result of the acquisition of CTBH. Aliansce ended the month of December with a cash position of R\$530.5 million and net debt of R\$1,552.5 million.

The charts below summarize the Company's debt amortization schedule and show that the cash flow of its operations will support the maturities schedule during the coming years. In the short term, the principal amortization schedule remains at a comfortable level, well below 30% of the Adjusted EBITDA LTM.

Debt Coverage (Net Debt/EBITDALTM)



Principal amortization schedule (R\$ million)

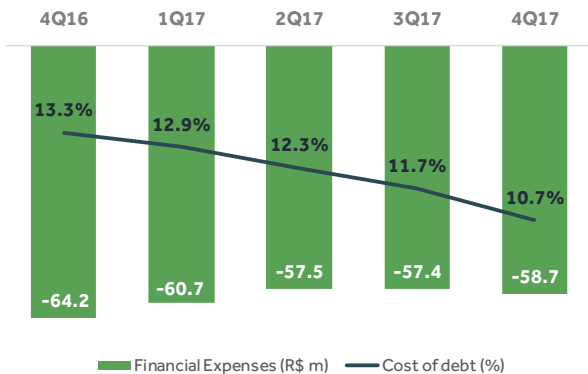


*Refers to average yearly payment

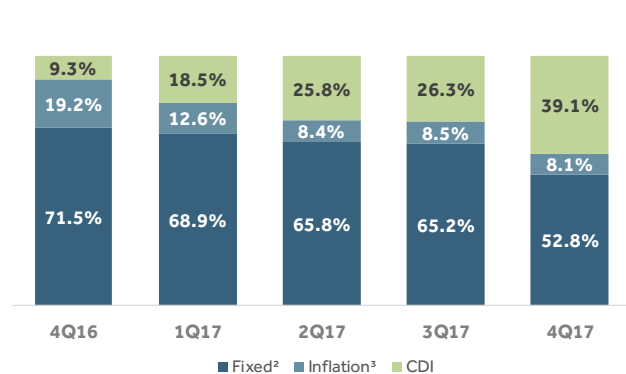
In October 2017, the Company raised R\$ 300 million at a cost of 101% of CDI through Real Estate Receivables Certificates (CRIs), with maturity in 5.5 years. In addition, during 4Q17, Aliansce prepaid: (i) a debt in the amount of R\$ 77.8 million, indexed to TR + 12% p.a., in October 2017; (ii) a debt in the amount of R\$ 24.9 million, indexed to TR + 10.2% p.a., in December 2017; and (iii) a debt in the amount of R\$ 31.2 million, indexed to TR + 10.8% p.a., also in December 2017. After these operations, the exposure to the CDI index reached 39.1% in December 2017, as seen in the chart below.

More information about costs and maturity of each debt and the reconciliation of the consolidated accounting net debt and the managerial net debt in 4Q17 are available in the Appendix of the release.

Financial expenses vs. Cost of debt



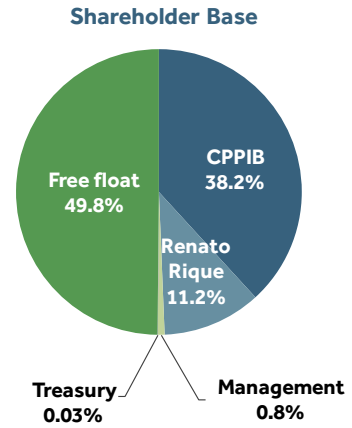
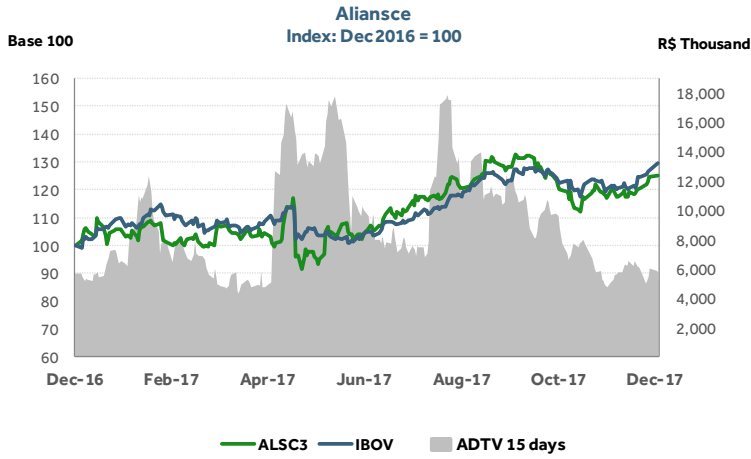
Debt Profile - Indexes (%)¹



¹ Shows debt at the end of the period, excluding obligations for purchase of assets.
² Fixed indices include TR and TJLP; ³ Inflation indices include IPCA and IGP-DI.

Stock Performance and Shareholder Composition

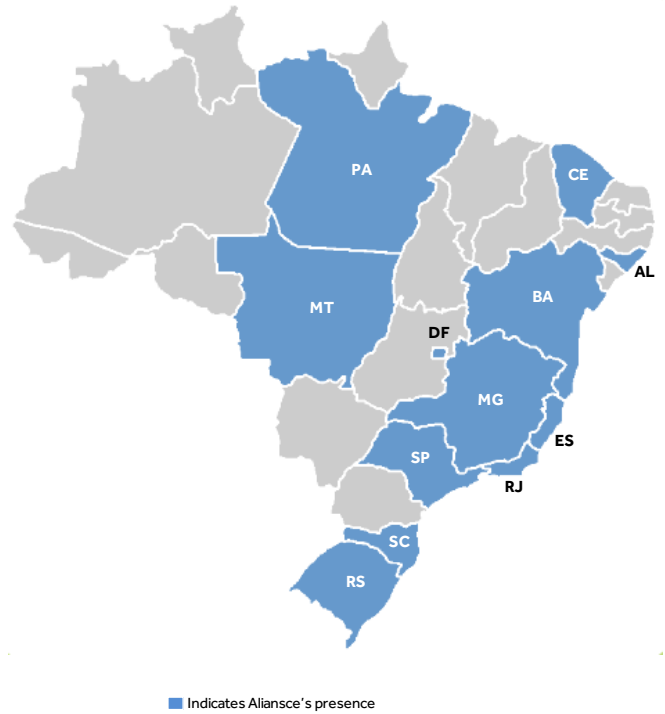
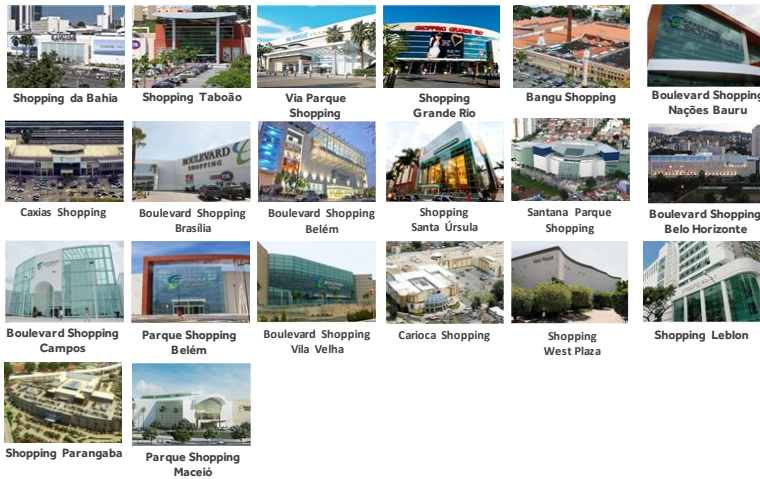
Aliansce's share (**B3: ALSC3**), traded on the Novo Mercado special corporate governance segment of B3, ended the month of December 2017 at R\$ 18.04, having had total return of 24.4% in 2017. The average daily trading volume of the quarter was R\$ 7.3 million.



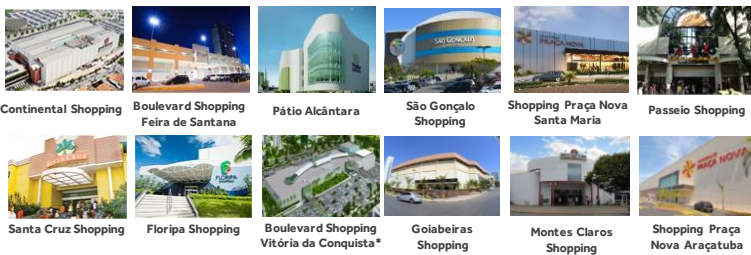
Our Portfolio

Aliansce holds interests in and/or manages shopping malls located throughout Brazil and which are exposed to a wide range of income segments. In 4Q17, the Company held interests in 20 operating malls amounting to 449.2 thousand sqm of owned GLA and 724.2 thousand sqm of total GLA, as well as a corporate tower of 20.4 thousand sqm of owned GLA. The Company was also a provider of planning, management and leasing services for 12 third-party malls with 296.7 thousand sqm of total GLA at the end of 4Q17. One of these managed malls, Boulevard Vitória da Conquista, is expected to open in the first half of 2018.

Owned Malls



Third Party Malls (Managed by Aliansce)



*Under Development

The table below shows the Company's interest ownerships, GLA and occupancy rate as of December 31, 2017.

Operating Malls	State	% Aliansce	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Occupancy rate (%)	Services rendered
Shopping da Bahia	BA	69.04%	65,658	45,331	98.8%	M / L / SSC
Boulevard Shopping Belém	PA	79.99%	39,407	31,522	95.5%	M / L / SSC
Bangu Shopping	RJ	100.0%	57,629	57,629	99.6%	M / L / SSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70.0%	41,672	29,170	99.0%	M / L / SSC
Carioca Shopping	RJ	100.0%	31,557	31,557	98.4%	M / L / SSC
Shopping Taboão	SP	78.0%	36,512	28,479	99.4%	M / L / SSC
Caxias Shopping	RJ	65.0%	25,558	16,613	97.4%	M / L / SSC
Via Parque Shopping	RJ	39.0%	57,240	22,323	97.3%	M / L / SSC
Shopping Leblon	RJ	25.1%	24,969	6,267	100.0%	M / L / SSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100.0%	32,255	32,255	96.8%	M / L / SSC
Boulevard Campos	RJ	100.0%	25,033	25,033	94.9%	M / L / SSC
Parque Shopping Maceió	AL	50.0%	36,905	18,452	96.3%	M / L / SSC
Parque Shopping Belém	PA	75.0%	28,631	21,473	96.8%	M / L / SSC
Shopping Parangaba	CE	40.0%	32,212	12,885	93.4%	M / L / SSC
Shopping Grande Rio	RJ	25.0%	38,248	9,562	80.6%	M / L / SSC
Santana Parque Shopping	SP	33.3%	26,496	8,832	97.2%	M / L / SSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50.0%	17,510	8,755	99.3%	M / L / SSC
Shopping West Plaza	SP	25.0%	36,841	9,210	93.9%	M / L / SSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50.0%	37,359	18,680	91.4%	M / L / SSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37.5%	23,108	8,665	91.2%	-
C&A Stores	n/a	69.1%	9,395	6,488	100.0%	n/a
Total Portfolio		62.0%	724,195	449,182	96.1%	

(M) Management | (L) Leasing | (SSC) Shared Services Center

Glossary

Abrasce: Brazilian Association of Shopping Centers.

Adjusted EBITDA: EBITDA + pre-operational expenses +/- other non-recurring expenses/(revenues) + long-term incentive plan.

Adjusted FFO (Funds From Operations): Net income from controlling shareholders + depreciation + amortization + non-recurring expenses / (revenue) – linear rent adjustment + stock option plan +/- non-cash taxes – capitalized interest + SWAP effect.

Adjusted Net Income: Net income from controlling shareholders + non-recurring expenses / (revenue) – linear rent adjustment + stock option plan +/- non-cash taxes – capitalized interest + SWAP effect.

Anchor Stores: Large, well known stores (with more than 1,000 m² of GLA) with special marketing and structural features that can attract consumers, thereby ensuring permanent flows and uniform traffic in all areas of the mall.

CAGR: Compound annual growth rate.

Capex: *Capital Expenditure.* Estimate of the amount of funds to be spent on the development, expansion, improvement or acquisition of an asset.

CRI: Real Estate Credit Note.

CDU (Assignment of Right of Use): The amount charged to the merchant for the right to use the technical infrastructure of the real estate development, applicable to contracts with a term exceeding 60 months.

CPC: Accounting Pronouncements Committee.

CRI: Real Estate Receivables Certificates.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, corporate tower annexed to Boulevard Shopping Belo Horizonte.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Net revenue - operating costs and expenses + depreciation and amortization.

Federal Law 11.638: on December 28, 2007, Federal Law 11,638 was enacted with the purpose of including publicly-held companies in the international accounting convergence process. Consequently, certain financial and operating results were subject to accounting effects due to the changes introduced by the new law.

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, a real estate investment fund.

GCA (Gross Commercial Area): equivalent to the sum of all the commercial areas of the shopping malls, i.e. GLA plus store areas sold.

GLA (Gross Leasable Area): Equivalent to the sum of all areas available for leasing in shopping malls, except for kiosks and sold areas.

Greenfield: development of new shopping center projects.

In-line Stores: Small stores (less than 500 m² of GLA) with no special marketing and structural features located around the anchor stores and intended for general retailing.

Jr. Anchors: Medium-sized stores (between 500 and 1,000 m² of GLA), which frequently have special marketing and structural features on a lesser scale, but which still attract and retain customers. They are also known as “megastores”.

Management Fee: Fee charged to tenants and other partners of the mall to defray management costs.

Minimum Rent: The minimum monthly rent determined a tenant’s lease agreement.

Net CDU: CDU amount after discounting the cost of leasing.

Net Late Payments: The ratio between total period billings (rent receivables, excluding cancelled invoices), and total revenue received over the same period.

NOI (Net Operating Income): Gross mall revenue (excluding revenue from services) + parking revenue – mall operating costs – provision for doubtful accounts.

Occupancy Cost: The cost of leasing a store as a percentage of sales: rent (minimum + overage) + common charges + marketing fund (FPP).

Occupancy Rate: Leased area divided by total mall GLA at the end of the period in question.

Overage Rent: The rent whose calculation is based on the difference (when positive) between the value of a tenant's monthly sales and the equilibrium point determined on the tenant's lease agreement, multiplied by a percentage also determined on the lease agreement.

Owned GLA: Refers to total GLA weighted by Aliansce's interest in each shopping mall.

PDA (PDD): Provision for doubtful accounts.

Sales: Sales of products and services in the period declared by the stores in each mall, including kiosk sales. Considers 100% of the sales of each mall, independently of Aliansce's share.

Sales per sqm: Period sales divided by the area reporting said sales. Does not include kiosk sales, given that these operations are not included in total mall GLA. Considers Aliansce's share of each mall.

SAR (Same-Area Rent): Ratio between the rent earned in a same area in the current period versus the previous year. Includes the interest held by Aliansce in each shopping mall, excluding Shopping Santa Úrsula.

SAS (Same-Area Sales): Ratio between sales in the same area in the current period versus the previous year. Includes the interest held by Aliansce in each shopping mall, excluding Shopping Santa Úrsula.

SSR (Same-Store Rent): Ratio between the rent earned in the same operation in the current period versus the previous year. Includes the interest held by Aliansce in each shopping mall, excluding Shopping Santa Úrsula.

SSS (Same-Store Sales): Ratio between sales in the same operation in the current period versus the previous year. Includes the interest held by Aliansce in each shopping mall, excluding Shopping Santa Úrsula.

Tenant Mix: Strategic composition of stores defined by the mall manager.

Vacancy: The mall's gross leasable area available for rent.

Appendices

Reconciliation of the consolidated and managerial financial statements

The managerial financial information is shown in a consolidated manner in thousands de Reais (R\$), and reflects the Company's interest in each mall, with the exception of Boulevard Belém and Boulevard Belo Horizonte, which are consolidated at 100% ownership, in line with the consolidated financial statements. In the case of the Balance Sheet, on the balance of December 31, 2017, only Boulevard Belém was consolidated at 100% ownership interest, and the remaining malls were consolidated to reflect the Company's interest in each asset.

In compliance with Circular Letter CVM/SNC/SEP 01/2016, the transaction for the sale of Boulevard Corporate Tower (CTBH), the commercial tower adjoining Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalized in June 2014, was reclassified as an obligation, in consideration of "Properties for Investments" in the financial statements as of December 31, 2015 and has, since then, remained classified in the Company's consolidated financial statements.

Notwithstanding the aforementioned Reclassification, in order to present to the market and investors information that would be comparable to information previously disclosed by the Company and that is thus more adequate to the understanding of the Company and its financial situation, we present below managerial financial information of December 31, 2016, which does not reflect this Reclassification. This Reclassification is reflected in managerial information starting on 4Q17, when the Company exercised its indirect purchase option of CTBH, through the acquisitions of CTBH FII quotas.

For the analysis of the reconciliation between such managerial financial information and the Company's consolidated financial statements, as well as other relevant information, see comments and tables below.

Income Statements	Aliansce Stake Dec 31 2017	Financial Statements	Managerial Statements
Bangu Shopping	100.0%	100.0%	100.0%
Boulevard Shopping Bauru	100.0%	100.0%	100.0%
Boulevard Shopping Belém	79.99%	100.0%	100.0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte ¹	70.0%	70.0%	70.0%
Boulevard Shopping Brasília	50.0%	Equity Income	50.0%
Boulevard Shopping Campos	100.0%	100.0%	100.0%
Boulevard Shopping Vila Velha	50.0%	50.0%	50.0%
Carioca Shopping	100.0%	100.0%	100.0%
Caxias Shopping ²	65.0%	65.0%	65.0%
Parque Shopping Belém	75.0%	100.0%	75.0%
Parque Shopping Maceió	50.0%	Equity Income	50.0%
Santana Parque Shopping	33.3%	Equity Income	33.3%
Shopping da Bahia	69.0%	69.04%	69.04%
Shopping Grande Rio	25.0%	Equity Income	25.0%
Shopping Leblon	25.1%	25.1%	25.1%
Shopping Parangaba	40.0%	40.0%	40.0%
Shopping Santa Úrsula	37.5%	Equity Income	37.5%
Shopping Taboão	78.0%	78.0%	78.0%
Shopping West Plaza	25.0%	25.0%	25.0%
Via Parque Shopping	39.0%	Equity Income	38.96%
Boulevard Corporate Tower	100.0%	100.0%	100.0%

¹Managerial results were impacted by 100% interest in Boulevard Belo Horizonte during 4Q17, since the restructuring occurred on 12/29/17

²Managerial results were impacted by 89% interest in Caxias Shopping during 4Q17, since the interest divestment occurred on 12/28/17

The managerial financial statements were prepared based on the balance sheets, income statements and financial reports of the respective companies and projects, as well as assumptions that the Company's Management considers to be reasonable, and should be read in conjunction with the period's financial statements and explanatory notes.

Impact of the changes in ownership interests in 2016 and 2017

The Company increased its ownership interest in Parque Shopping Belém and Boulevard Shopping Belém (shown at 100% ownership interest in the managerial statements) in the 2nd quarter of 2017. The following table shows the changes in the main line items of the income statement, after adjusting the 2017 amounts to exclude the ownership acquisitions that have taken place in the last 12 months.

Main indicators	4Q17 Pro Forma	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017 Pro Forma	2016	2017/2016 Δ%
Financial Performance - Managerial Information						
Gross revenue	175,409	170,409	2.9%	614,142	603,665	1.7%
Rent Revenue	134,142	132,770	1.0%	434,681	424,427	2.4%
Key Money	2,426	3,108	-21.9%	11,304	13,812	-18.2%
Parking Revenue	33,261	31,185	6.7%	114,100	107,879	5.8%
Transfer fee	328	403	-18.4%	662	642	3.1%
Revenue from mall operations	170,157	167,466	1.6%	560,747	546,760	2.6%
Services rendered	14,067	11,369	23.7%	53,192	47,453	12.1%
Gross Revenue ex-straight line rent	184,224	178,835	3.0%	613,939	594,214	3.3%
Straight-line rent adjustment - CPC 06	(8,815)	(8,426)	4.6%	203	9,451	-97.8%
Net revenue	162,159	154,632	4.9%	558,557	544,974	2.5%
Total costs	(43,138)	(49,674)	-13.2%	(174,442)	(179,348)	-2.7%
Depreciation and amortization	(17,986)	(17,486)	2.9%	(67,030)	(68,304)	-1.9%
Mall operating costs	(11,625)	(12,925)	-10.1%	(52,747)	(47,069)	12.1%
Parking costs	(4,160)	(4,722)	-11.9%	(16,655)	(17,598)	-5.4%
Leasing and Planning costs	(1,593)	(1,634)	-2.5%	(5,962)	(5,999)	-0.6%
Provision for doubtful accounts	(7,773)	(12,907)	-39.8%	(32,048)	(40,378)	-20.6%
General and Administrative Expenses	(14,563)	(13,962)	4.3%	(55,961)	(56,214)	-0.4%
NOI ex-straight-line rent	150,789	141,634	6.5%	462,501	441,715	4.7%
Margin %	93.4%	89.1%	4.4 p.p.	84.5%	82.0%	2.5 p.p.
Adjusted EBITDA ex-straight-line rent¹	134,438	115,185	16.7%	400,585	363,889	10.1%
Margin %	78.6%	70.6%	8.0 p.p.	71.7%	68.0%	3.8 p.p.
Adjusted FFO¹	74,072	57,277	29.3%	191,393	116,262	64.6%
Margin %	47.3%	38.6%	8.6 p.p.	35.6%	22.2%	13.4 p.p.
Adjusted Net Income¹	47,104	39,044	20.6%	117,440	45,368	158.9%
Margin %	30.1%	5.7%	24.4 p.p.	21.8%	5.9%	15.9 p.p.

¹Adjusted by non-recurring effects and non-cash items

Capital Structure – Debt Table, Managerial Reconciliation and Covenants

The amounts below reflect Aliansce's share of each debt, include structuring costs and do not include obligations for the purchase of assets. For further information, consult Note 14 to the Company's consolidated financial statements.

	Index	Interest	Total Cost	Total Debt	% Total Debt	Maturity
<i>(values at Aliansce's ownership interest, in millions of reais)</i>						
TR		10.6%	11.3%	1,053,534	50.4%	
Bradesco	TR	10.5%	11.2%	189,080	9.0%	ago-27
Bradesco	TR	10.5%	11.2%	142,726	6.8%	set-27
Bradesco	TR	10.8%	11.5%	118,024	5.6%	mai-26
Itaú	TR	11.3%	11.9%	117,292	5.6%	jun-27
Bradesco	TR	9.6%	10.3%	110,945	5.3%	dez-27
Bradesco	TR	10.6%	11.3%	106,398	5.1%	abr-24
Cibrasec	TR	12.0%	12.7%	96,423	4.6%	jan-21
Itaú	TR	9.9%	10.5%	78,074	3.7%	mai-30
Santander	TR	10.2%	10.9%	51,704	2.5%	dez-24
Itaú	TR	9.9%	10.6%	25,765	1.2%	abr-24
Itaú	TR	10.7%	11.4%	17,104	0.8%	jul-21
CDI		0.4%	10.3%	827,423	39.6%	
Debenture IX	101% CDI	-	10.0%	304,546	14.6%	abr-23
Debenture VII	99% CDI	-	9.8%	180,976	8.7%	mai-22
Debenture VI	CDI	0.0%	9.9%	103,453	4.9%	ago-21
Debenture VIII	CDI	1.0%	11.0%	100,213	4.8%	jun-29
Debenture IV	CDI	1.7%	11.8%	73,028	3.5%	mar-28
Debenture V	CDI	1.3%	11.3%	65,208	3.1%	set-24
IPCA		7.5%	10.7%	85,704	4.1%	
Debenture III	IPCA	7.5%	10.7%	85,704	4.1%	jan-24
IGP-DI		8.0%	7.5%	85,823	4.1%	
Gaia Securitizadora	IGP-DI	8.0%	7.5%	85,823	4.1%	mai-25
No Index		8.1%	8.1%	38,461	1.8%	
BNB	-	8.1%	8.1%	38,461	1.8%	dez-23
Total¹	-	-	10.7%	2,090,944	100%	-

¹Total at the Company's ownership interest, including structuring costs and excluding obligations for the purchase of assets

The table below shows the reconciliation between the consolidated accounting net debt and the managerial net debt. The reduction in the debt is the result of having recognized, in the Company's share, the net effect of the financing for Parque Shopping Belém and Parque Shopping Maceió.

Debt breakdown - Consolidated	Financial Statements 4Q17	Effects of CPC 18/19	Managerial 4Q17	Minority Shareholders	Total Debt excluding Minority Shareholders
<i>(amounts in thousands of reais)</i>					
Banks	851,862	1,991	853,854	-	853,854
CCI/CRI	322,750	-	322,750	23,939	298,811
Obligation for purchase of assets	36,845	-	36,845	-	36,845
Debentures	889,717	-	889,716	-	889,716
TOTAL DEBT	2,101,174	1,991	2,103,165	23,939	2,079,225
TOTAL CASH AVAILABLE	(509,779)	(20,759)	(530,537)	(1,233)	(529,304)
Receivables from the sale of assets	(21,075)	957	(20,118)	-	(20,118)
NET DEBT	1,570,320	(17,810)	1,552,511	22,707	1,529,803

Comparison of the consolidated accounting financial statement and the managerial financial information for the period ended December 31, 2016 and 2017:

Consolidated Income Statement	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Gross revenue from rent and services	158,526	153,669	3.2%	566,515	542,963	4.3%
Taxes, contributions and other deductions	(15,891)	(14,920)	6.5%	(58,824)	(55,412)	6.2%
Net revenue	142,635	138,749	2.8%	507,691	487,551	4.1%
Cost of rent and services	(31,662)	(32,520)	-2.6%	(130,539)	(123,408)	5.8%
Gross income	110,973	106,228	4.5%	377,152	364,143	3.6%
Operating income/(expenses)	(26,276)	(58,542)	-55.1%	(60,360)	(108,642)	-44.4%
Sales, general and administrative expenses	(23,817)	(36,929)	-35.5%	(85,198)	(103,461)	-17.7%
Long-term incentive plan	(2,305)	(567)	306.3%	(2,526)	(2,171)	16.4%
Equity income	10,529	8,847	19.0%	35,674	31,151	14.5%
Depreciation and Amortization expenses	(2,726)	(1,194)	128.4%	(6,556)	(5,035)	30.2%
Other net income (expenses)	(7,956)	(28,699)	-72.3%	(1,754)	(29,126)	-94.0%
Financial income/(expenses)	(51,180)	(47,803)	7.1%	(191,770)	(247,215)	-22.4%
Net income before taxes and social contributions	33,518	(116)	n/a	125,023	8,286	1408.8%
Current income and social contribution taxes	(5,895)	(6,521)	-9.6%	(21,577)	(19,064)	13.2%
Deferred income and social contribution taxes	12,799	4,151	208.4%	14	909	-98.4%
Net income/(loss) in the period	40,422	(2,486)	n/a	103,459	(9,869)	n/a
Income (loss) attributable to:						
Controlling Shareholders	38,367	(5,491)	n/a	94,539	(17,766)	n/a
Minority Shareholders	2,054	3,005	-31.6%	8,920	7,897	13.0%
Net income/(loss) in the period	40,422	(2,486)	n/a	103,459	(9,869)	n/a
<i>(Amounts in thousands of Reais, except percentages)</i>						
Managerial Income Statement	4Q17	4Q16	4Q17/4Q16 Δ%	2017	2016	2017/2016 Δ%
Gross revenue from rent and services	177,056	170,409	3.9%	633,029	603,665	4.9%
Taxes, contributions and other deductions	(16,692)	(15,777)	5.8%	(61,973)	(58,691)	5.6%
Net revenue	160,364	154,632	3.7%	571,057	544,974	4.8%
Cost of rent and services	(43,606)	(49,674)	-12.2%	(181,473)	(179,348)	1.2%
Gross income	116,759	104,958	11.2%	389,583	365,626	6.6%
Operating income/(expenses)	(23,964)	(45,897)	-47.8%	(66,690)	(106,872)	-37.6%
Sales, general and administrative expenses	(14,566)	(13,962)	4.3%	(55,981)	(56,214)	-0.4%
Long-term incentive plan	(2,305)	(567)	306.3%	(2,526)	(2,171)	16.4%
Depreciation and Amortization expenses	(2,600)	(1,433)	81.5%	(6,441)	(5,039)	27.8%
Other net income (expenses)	(4,492)	(29,935)	-85.0%	(1,742)	(43,448)	-96.0%
Financial income/(expenses)	(51,417)	(45,512)	13.0%	(171,270)	(211,330)	-19.0%
Net income before taxes and social contributions	41,378	13,549	205.4%	151,623	47,424	219.7%
Current income and social contribution taxes	(7,038)	(7,689)	-8.5%	(25,581)	(23,248)	10.0%
Deferred income and social contribution taxes	43,835	(1,771)	n/a	27,013	(12,497)	n/a
Net income in the period	78,174	4,090	1811.5%	153,054	11,678	1210.6%
Income attributable to:						
Controlling Shareholders	76,239	1,916	3878.3%	143,954	4,036	3467.1%
Minority Shareholders	1,935	2,173	-11.0%	9,100	7,643	19.1%
Net income in the period	78,174	4,090	1811.5%	153,054	11,678	1210.6%

Balance Sheet

Managerial Balance Sheet	Aliansce Financial Statements		Boulevard Corporate Tower		Adjustments		Aliansce Managerial Consolidated	
	12/31/2017	12/31/2016	12/31/2017	12/31/2016	12/31/2017	12/31/2016	12/31/2017	12/31/2016
ASSETS								
<i>(amounts in thousands of reais)</i>								
Current								
Cash and cash equivalents	6,545	21,226	-	-	1,329	1,692	7,874	22,917
Short-term investments	503,234	481,981	-	-	19,429	15,322	522,663	497,304
Real estate tax receivables	-	72,888	-	-	-	-	-	72,888
Accounts receivable	97,897	93,937	-	-	12,658	11,443	110,555	105,380
Dividends receivable	-	2,761	-	-	-	(2,761)	0	0
Taxes recoverable	58,014	59,142	-	-	335	397	58,349	59,539
Anticipated expenses	7,258	569	-	-	737	453	7,995	1,022
Other receivables	40,254	13,716	-	-	221	1,630	40,476	15,347
Total	713,202	746,220	-	-	34,711	28,176	747,911	774,396
Non-Current Assets held for sale	-	175,345	-	(175,345)	-	-	-	-
Total Current Assets and non-current assets held for sale	713,202	921,565	-	(175,345)	34,711	28,176	747,911	774,396
Non-Current								
Accounts receivable	-	-	-	-	7	-	7	-
Deferred income and social contribution tax	-	-	-	-	-	-	-	-
Legal deposits	1,435	3,368	-	-	(242)	(38)	1,193	3,330
Borrowings and other accounts receivable	18,684	27,900	-	-	-	0	18,684	27,900
Values receivable	11,425	13,755	-	-	77	(1,547)	11,502	12,209
Derivative financial instruments	5,151	-	-	-	-	-	5,151	-
Anticipated expenses	28,186	-	-	-	4,559	-	32,745	-
Other receivables	3,665	2,067	-	-	(96)	2,791	3,568	4,859
Investments	425,137	418,717	-	-	(425,137)	(418,544)	-	172
Properties for investment	3,287,559	3,221,183	-	-	291,794	245,366	3,579,353	3,466,548
Property, plant and equipment	5,491	6,680	-	-	2	3	5,494	6,683
Intangible assets	293,958	282,398	-	-	104,993	105,030	398,951	387,428
Total Non-current Assets	4,080,691	3,976,068	-	-	(24,043)	(66,940)	4,056,648	3,909,128
Total Assets	4,793,893	4,897,633	-	(175,345)	10,668	(38,764)	4,804,560	4,683,525
LIABILITIES								
<i>(amounts in thousands of reais)</i>								
Current								
Suppliers	13,833	12,908	-	-	841	1,177	14,674	14,085
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	136,259	222,177	-	-	1,040	(3,051)	137,299	219,126
Taxes and contributions payable	26,723	24,611	-	(85)	1,213	1,159	27,936	25,687
Dividends payable	23,466	1,926	-	-	242	375	23,708	2,299
Obligations for purchase of assets	16,517	4,374	-	-	-	-	16,517	4,374
Other liabilities	37,264	34,373	-	-	231	(31)	37,492	34,343
Liabilities related to non-current assets held for sale	-	256,813	-	(256,813)	-	-	-	-
Total Current Liabilities and liabilities related to non-current assets held for sale	254,062	557,183	-	(256,898)	3,567	(370)	257,626	299,915
Non-Current								
Loans and financing, real estate credit notes and debentures	1,928,070	1,686,020	-	-	951	(32,262)	1,929,021	1,653,759
Taxes and contributions to collect	6,554	6,937	-	-	-	-	6,554	6,937
Deferred income	17,302	24,619	-	-	4,532	4,006	21,833	28,625
Derivative financial instruments	-	4,891	-	-	-	-	-	4,891
Deferred income and social contribution tax	51,366	56,376	-	27,728	7,058	6,216	58,423	90,320
Obligations for the purchase of assets	20,328	21,784	-	-	-	-	20,328	21,784
Other liabilities	12,071	15,423	-	-	729	729	12,800	16,152
Provision for contingencies	2,377	23,087	-	-	3,596	3,404	5,973	26,490
Total Non-Current Liabilities	2,038,068	1,839,137	-	27,728	16,866	(17,906)	2,054,932	1,848,958
Shareholders' Equity								
Share capital	2,013,854	2,013,854	-	-	-	(0)	2,013,854	2,013,854
Expenditure on issuance of shares	(44,431)	(44,431)	-	-	-	-	(44,431)	(44,431)
Capital reserves	26,761	23,170	-	-	-	-	26,761	23,170
Shares held in treasury	(1,034)	(8,430)	-	-	-	-	(1,034)	(8,430)
Income reserves	446,108	374,022	-	53,825	(87)	-	446,024	427,847
Carrying value adjustments	24,157	46,246	-	-	0	0	24,157	46,246
Minority Interest	36,348	96,883	-	-	(9,678)	(20,488)	26,672	76,397
Total Shareholders' Equity	2,501,763	2,501,314	-	53,825	(9,765)	(20,488)	2,492,002	2,534,652
Total liabilities and shareholders' equity	4,793,893	4,897,633	-	(175,345)	10,668	(38,764)	4,804,560	4,683,525

Cash Flow

Cash Flow Statement	Alianscce Financial Statements	Adjustments	Alianscce Managerial Consolidated
	12/31/2017	12/31/2017	12/31/2017
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Operating Activities			
Net Profit for the period	94,539	49,415	143,954
<i>Adjustments to net profit due to:</i>			
Straight line rent adjustment	(1,226)	211	(1,015)
Depreciation and Amortization	72,047	6,630	78,677
Equity Income Gain	(35,674)	35,674	-
Provision (Reversal of provision) for doubtful accounts	29,452	2,848	32,300
Stock Option plan	749	-	749
Monetary variation over financial debts	241,075	(25,184)	215,891
Earn Out Via Parque	(6,088)	-	(6,088)
Gain on sale of treasury shares	2,842	-	2,842
Fair value of financial derivatives instruments	(7,176)	-	(7,176)
Deferred income and social contribution tax	(14)	(26,998)	(27,013)
	390,526	42,595	433,121
Decrease (increase) in assets	16,693	(6,187)	10,506
Accounts receivable	(29,978)	(4,281)	(34,259)
Other credits	(26,933)	(2,171)	(29,104)
Legal deposits and values receivable from real estate taxes (IPTU)	72,259	204	72,463
Taxes recoverable	1,345	61	1,406
Increase (decrease) in liabilities	43,106	(1,269)	41,837
Suppliers	949	(336)	613
Collectable taxes and contributions	61,370	6,709	68,079
Obligations related to corporate towers	8,624	(8,624)	-
Other obligations	(19,455)	457	(18,998)
Deferred income	(8,382)	525	(7,857)
Taxes paid	(59,656)	(6,572)	(66,228)
Net Cash Used in Operating Activities	390,669	28,567	419,236
Investment Activities			
Acquisition of fixed assets	177	2	179
Acquisition of properties for investment	(29,312)	(331,595)	(360,907)
Sale of property for investment	16,400	-	16,400
Decrease (increase) in investments	(17,244)	17,244	-
Effect of interest change in controlled companies	-	(1,021)	(1,021)
Reduction (increase) in securities	(21,252)	(4,107)	(25,359)
Obligations from asset acquisitions	(12,347)	-	(12,347)
Increase in intangible assets	(15,444)	(13)	(15,457)
Dividends and interest on capital received	37,364	(37,364)	-
Net Cash Used in Investment Activities	(41,658)	(356,854)	(398,512)
Financing Activities			
Interest payment - loans and financing / real estate credit notes	(220,778)	2,536	(218,242)
Principal payment - loans and financing / real estate credit notes	(289,718)	(1,814)	(291,532)
Interest payment - debentures	(53,686)	-	(53,686)
Principal payment - debentures	(59,257)	-	(59,257)
Payment of structuring cost - Debentures	(17,791)	-	(17,791)
Issuance of loans and financing	-	37,770	37,770
Issuance of Debentures	580,000	-	580,000
Repurchase of shares	(13,029)	-	(13,029)
Payment of CTBH Corporate Tower - Interest	(101,963)	101,963	-
Payment of CTBH Corporate Tower - Principal	(187,470)	187,470	-
Net Cash Used in Financing Activities	(363,692)	327,925	(35,767)
Net cash and cash equivalent increase (reduction)	(14,681)	(362)	(15,043)
Cash and Cash Equivalents at the end of the period	6,545	1,329	7,874
Cash and Cash Equivalents at the beginning of the period	21,226	1,691	22,917
Net change in Cash and Cash Equivalents	(14,681)	(362)	(15,043)

Shown below is the accounting reconciliation versus the managerial reconciliation of the financial statements for the period ended December 31, 2017 and 2016:

Reconciliation between the consolidated accounting and managerial financial statements – 2017

Conciliation between managerial financial information vs financial statements Period ended December 31, 2017	Aliansce Consolidated 2017 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Consolidated 2017 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>			
Gross revenue from rental and services	566,515	66,514	633,029
Taxes and contributions and other deductions	(58,824)	(3,149)	(61,973)
Net revenues	507,691	63,366	571,057
Cost of rentals and services	(130,539)	(50,934)	(181,473)
Gross income	377,152	12,431	389,583
Operating income/expenses	(60,360)	(6,330)	(66,690)
Sales, general and administrative expenses	(85,198)	29,218	(55,981)
Long-term incentive plan	(2,526)	-	(2,526)
Equity Income	35,674	(35,674)	-
Depreciation and Amortization	(6,556)	115	(6,441)
Other net operating income (expenses)	(1,754)	11	(1,742)
Financial income/(expenses)	(191,770)	20,500	(171,270)
Net income before taxes and social contributions	125,022	26,601	151,623
Income and social contribution taxes	(21,563)	22,994	1,431
Net income in the period	103,459	49,595	153,054
Income attributable to:			
Controlling shareholders	94,539	49,415	143,954
Minority shareholders	8,920	180	9,100
Net income in the period	103,459	49,595	153,054

Conciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA Period ended December 31, 2017	Aliansce Consolidated 2017 - Financial Statements	Adjustments	Aliansce Consolidated 2017 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>			
Net income for the period	103,459	49,595	153,054
(+) Depreciation and amortization	72,047	6,630	78,677
(+)/(-) Financial expenses / (income)	191,770	(20,500)	171,270
(+) Income and social contribution taxes	21,563	(22,994)	(1,431)
EBITDA*	388,839	12,731	401,571
EBITDA MARGIN %	76.6%		70.3%
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	12,056	(9,424)	2,631
(+) Long-term incentive plan	2,526	-	2,526
ADJUSTED EBITDA*	400,894	3,307	406,728
ADJUSTED EBITDA MARGIN %	79.5%		71.2%

Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended December 31, 2017	Aliansce Consolidated 2017 - Financial Statements	Adjustments	Effect @share	Aliansce Consolidated 2017 - @share
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>				
Net income for the period - Controlling shareholders	103,459	49,595	(9,100)	143,954
(+) Depretiation and amortization	72,047	6,630	(2,302)	76,375
(=) FFO *	175,506	56,225	(11,402)	220,329
FFO MARGIN %	34.6%			40.1%
(+)/(-) Non-recurring expenses	12,056	(9,424)	62	2,693
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	(1,226)	211	134	(880)
(+) Stock Options	2,526	-	-	2,526
(+)/(-) Non-cash taxes	(14)	(26,998)	(2,354)	(29,367)
(-) CPC 20 - Capitalized Interest	-	-	-	-
(+)/(-) SWAP	(7,176)	-	-	(7,176)
(+)/(-) Other non-recurring financial expenses	6,769	-	(433)	6,336
(=) Adjusted FFO *	188,441	20,014	(13,993)	194,462
AFFO MARGIN %	37.1%			35.4%

* Non-accounting indicators

Reconciliation between the consolidated accounting and managerial financial statements – 2016

Conciliation between managerial financial information vs financial statements Period ended December 31, 2016	Aliansce Consolidated 2016 - Financial Statements	Boulevard Corporate Tower	Adjustments	Aliansce Consolidated 2016 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais)</i>				
Gross revenue from rental and services	542,963	-	60,702	603,665
Taxes and contributions and other deductions	(55,412)	-	(3,279)	(58,691)
Net revenues	487,551	-	57,423	544,974
Cost of rentals and services	(123,408)	-	(55,940)	(179,348)
Gross income	364,143	-	1,483	365,626
Operating income/expenses	(108,642)	(4,109)	5,878	(106,872)
General and administrative expenses	(103,461)	-	47,248	(56,214)
Long-term incentive plan	(2,171)	-	-	(2,171)
Equity Income	31,151	-	(31,151)	-
Depreciation and Amortization	(5,035)	-	(4)	(5,039)
Other operating (expenses)/revenues	(29,126)	(4,109)	(10,215)	(43,448)
Financial income/(expenses)	(247,215)	39,260	(3,375)	(211,330)
Net income before taxes and minority interest	8,286	35,151	3,986	47,424
Income and social contribution taxes	(18,155)	(13,348)	(4,242)	(35,745)
Net income/(loss) in the period	(9,869)	21,803	(256)	11,678
-				
Income attributable to:				
Controlling shareholders	(17,766)	21,803	-	4,036
Minority shareholders	7,897	-	(256)	7,643
Net income in the period	(9,869)	21,803	(256)	11,678

Conciliation between EBITDA / Adjusted EBITDA Period ended December 31, 2016	Aliansce Consolidated 2016 - Financial Statements	Boulevard Corporate Tower	Adjustments	Aliansce Consolidated 2016 - Managerial
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>				
Net income	(9,869)	21,803	(256)	11,678
(+) Depreciation and amortization	66,985	-	6,358	73,343
(+)/(-) Financial expenses / (income)	247,215	(39,260)	3,375	211,330
(+) Income and social contribution taxes	18,155	13,348	4,242	35,745
EBITDA*	322,486	(4,109)	13,719	332,097
EBITDA MARGIN %	66.1%			60.9%
(+)/(-) Non-recurring (expenses)/income	29,109	548	9,415	39,072
(+) Long-term incentive plan	2,171	-	-	2,171
ADJUSTED EBITDA*	353,766	(3,561)	23,134	373,340
ADJUSTED EBITDA MARGIN %	72.6%			68.5%

Conciliation between FFO / Adjusted FFO Period ended December 31, 2016	Aliansce Consolidated 2016 - Financial Statements	Boulevard Corporate Tower	Adjustments	Effect @share	Aliansce Consolidated 2016 - @share
<i>(amounts in thousands of reais, except percentages)</i>					
Net income for the period - Controlling shareholders	(9,869)	21,803	(256)	(7,643)	4,036
(+) Depreciation and amortization	66,985	-	6,358	(2,448)	70,895
(=) FFO *	57,116			(10,091)	74,930
FFO MARGIN %	11.7%			0.0%	14.3%
(+)/(-) Non-recurring expenses	29,109	548	9,415	(454)	38,618
(-) Straight line rent adjustments - CPC 06	(8,844)	-	(607)	809	(8,642)
(+) Stock Options	2,171	-	-	-	2,171
(+)/(-) Non-cash taxes	1,208	11,231	57	(1,557)	10,940
(-) CPC 20 - Capitalized Interest	(669)	-	-	-	(669)
(+)/(-) SWAP	(1,086)	-	-	-	(1,086)
(=) Adjusted FFO *	79,004	33,582	14,968	(11,293)	116,262
AFFO MARGIN %	16.2%				22.2%

* Non-accounting indicators

This report may contain future (foreseen) statements that are subject to risks and uncertainties since they are not historical facts, but reflect the Management's beliefs and expectations as well as information available at the time. Most of these statements are based on current expectations and projections regarding future events and financial trends that affect or may affect our business and which may or may not become true. Many factors may negatively affect our results, as seen in our future (foreseen) statements. These statements include information related to results and projections, strategies, financial planning, competitive positioning, the industrial sector's environment, potential growth opportunities and competition effects. These estimates and projections refer only to the date on which they were made and we undertake no responsibility for updating or revising any estimates due to new information, future events or other factors, subject to applicable regulations.