



RESULTADOS 4T14

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
Diretor Financeiro

Eduardo Prado
Superintendente de RI

Samantha Senna
Especialista de RI

Yan Oliveira
Analista de RI

Tel: +55 (21) 2176-7272

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

27 de março de 2015 – 6ª feira

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

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce

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

Senha: 43305402

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 4T14

Rio de Janeiro, 26 de março de 2015 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados no 4º trimestre de 2014 (4T14). As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, ver comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Destaques do quarto trimestre de 2014 e eventos recentes

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

- **As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 14,8% e 18,5% no 4T14 e em 2014, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior.** No 4T14, 14 dos 19 shoppings da Companhia apresentaram crescimento de dois dígitos em relação ao mesmo período do ano anterior.
- **As vendas nas mesmas áreas (SAS) apresentaram crescimento de 8,2% no 4T14 e 7,9% em 2014.** As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 7,4% e 7,2% no 4T14 e 2014, respectivamente. Destaque para o desempenho dos 7 ativos com maior exposição a classe média, que apresentaram forte crescimento de SAS de 13,2% no 4T14 e 10,6% no ano. No critério vendas mesmas lojas, esse grupo de ativos apresentou crescimento de 11,9% no 4T14 e 9,5% em 2014.
- **Receita líquida de R\$143,5 milhões no 4T14, crescimento de 10,0% em relação ao 4T13, e R\$507,2 milhões no ano, 12,5% acima do ano anterior.**
- **Os aluguéis nas mesmas áreas (SAR) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de 7,5% no 4T14 e 7,6% no ano.** Os 7 shoppings da Companhia com foco na classe média apresentaram forte crescimento de SAR de 8,9% no 4T14 e 9,3% no ano.
- **NOI de R\$128,4 milhões no 4T14, um aumento de 14,0% em relação ao 4T13.** No ano, o NOI alcançou R\$443,2 milhões, 13,9% superior em relação a 2013. **Os ativos da Companhia com menos de 5 anos de histórico operacional apresentaram crescimento de 5,2 p.p. de margem NOI no 4T14 em relação ao 4T13.**
- **EBITDA ajustado de R\$107,7 milhões no trimestre e R\$370,5 milhões no ano, um aumento de 12,8% e 14,0%, respectivamente. No 4T14, a Companhia alcançou a margem EBITDA ajustado mais alta de sua história de 75,1%, crescimento de 1,8 p.p. em relação ao 4T13.** No ano, a margem EBITDA ajustado foi 0,9 p.p. superior em relação a 2013 e alcançou 73,0%.
- **FFO ajustado atingiu R\$66,7 milhões no 4T14, 20,7% superior em relação ao 4T13. A Margem FFO atingiu 46,5% no 4T14, um incremento de 4,1 p.p. frente ao 4T13.** No ano, o FFO ajustado foi de R\$201,8 milhões.

Todas as informações operacionais e financeiras, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em milhares de reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que são aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

- O CAPEX bruto da Companhia foi R\$66,9 milhões no trimestre e de R\$231,5 milhões em 2014. **O investimento líquido foi R\$63,3 milhões no 4T14 e R\$218,0 milhões no ano.**
- Em 26 de dezembro de 2014, a Companhia recebeu R\$60,1 milhões referentes à venda de participação indireta de 5,12% em um dos dois condomínios que compõem o Shopping da Bahia para a Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB).
- Em 8 de janeiro de 2015, o Shopping Iguatemi Salvador, o mais antigo da região nordeste, passou a se chamar Shopping da Bahia. O Shopping da Bahia é um dos principais empreendimentos do país com vendas anuais de cerca de R\$1,5 bilhão.
- Em 25 de março de 2015, o Conselho de Administração propôs a distribuição aos acionistas do valor de R\$113,2 milhões, equivalente a R\$0,71 por ação, para aprovação da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 30 de abril de 2015. Esse montante inclui R\$20,0 milhões em juros sobre o capital próprio aprovado pelo Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2014.

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 4T14 e em 2014 e as variações em relação aos mesmos períodos no ano passado.

Principais Indicadores	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	157.712	143.082	10,2%	553.277	490.661	12,8%
Receita Líquida	143.525	130.473	10,0%	507.160	450.715	12,5%
NOI	128.376	112.605	14,0%	443.215	389.020	13,9%
Margem %	91,2%	88,6%	2,6 p.p.	90,4%	89,9%	0,5 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	107.733	95.535	12,8%	370.471	324.982	14,0%
Margem %	75,1%	73,2%	1,8 p.p.	73,0%	72,1%	0,9 p.p.
Lucro líquido	46.476	20.822	123,2%	174.083	59.017	195,0%
Margem %	32,4%	16,0%	16,4 p.p.	34,3%	13,1%	21,2 p.p.
Lucro líquido Ajustado ¹	46.611	33.875	37,6%	117.575	148.145	-20,6%
Margem %	32,5%	26,0%	6,5 p.p.	23,2%	32,9%	-9,7 p.p.
FFO Ajustado ¹	66.686	55.249	20,7%	194.599	212.081	-8,2%
Margem %	46,5%	42,3%	4,1 p.p.	38,4%	47,1%	-8,7 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.742.099	2.389.519	14,8%	8.404.961	7.091.702	18,5%
Vendas/m² ²	1.572,5	1.465,6	7,3%	1.099,9	1.040,9	5,7%
Vendas mesmos Shoppings/m² ²	1.569,5	1.450,9	8,2%	1.220,0	1.125,3	8,4%
Aluguel/m² ²	89,2	79,2	12,7%	77,0	70,4	9,3%
SAS/m² (vendas mesma área) ²	1.598,4	1.476,6	8,2%	1.253,6	1.161,4	7,9%
SAR/m² (aluguel mesma área) ²	86,7	80,7	7,5%	71,6	66,5	7,6%
SSS/m² (vendas mesmas lojas) ²	1.588,5	1.478,9	7,4%	1.242,1	1.159,0	7,2%
SSR/m² (aluguel mesmas lojas) ²	85,5	79,5	7,5%	70,5	65,5	7,6%
Custo de Ocupação (% vendas)	8,7%	8,7%	0,0 p.p.	9,6%	9,6%	0,0 p.p.
Inadimplência Líquida	2,4%	1,7%	0,7 p.p.	3,2%	2,5%	0,7 p.p.
Taxa de Ocupação	97,5%	97,2%	0,3 p.p.	97,5%	97,2%	0,3 p.p.
ABL Total Final (m²)	674.650	677.639	-0,4%	674.650	677.639	-0,4%
ABL Própria Final (m²)	438.261	444.708	-1,4%	438.261	444.708	-1,4%
ABL Própria que informa vendas (m²) ²	393.713	373.933	5,3%	392.528	353.886	10,9%

¹ Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

² Média mensal

Mensagem da Administração

Em 2014, a Aliansce continuou a se beneficiar de uma estratégia de crescimento bem planejada e de ativos de alta qualidade. O portfólio da Aliansce demonstrou forte crescimento, apesar de um ambiente marcado por crescimento moderado, inflação alta e taxa de juros elevada.

Apesar dos desafios enfrentados em 2014, o portfólio da Aliansce teve aumento de 18,5% de vendas no ano. Em 2014 e no 4T14, as vendas mesmas lojas aumentaram 7,2% e 7,4%, respectivamente. As vendas mesmas áreas alcançaram 7,9% em 2014 e 8,2% no 4T14. Como resultado da marcação a mercado dos aluguéis nas renovatórias em muitos dos nossos shoppings, esperamos nos beneficiar de taxas mais elevadas de crescimento de aluguéis mesmas lojas no futuro. Em 2014 e no 4T14, os aluguéis mesmas lojas do portfólio cresceram 7,6% e 7,5%, respectivamente.

O NOI da Companhia totalizou R\$443,2 milhões em 2014 e R\$128,4 milhões no 4T14. O EBITDA ajustado alcançou R\$370,5 milhões em 2014 e R\$107,7 milhões no 4T14. Conforme o portfólio cresce, a Aliansce continua a se beneficiar de ganhos de escala. Em 2014 e no 4T14, a margem NOI atingiu 90,4% e 91,2%, respectivamente. Em 2014 e no 4T14, a margem EBITDA ajustado foi de 73,0% e 75,1%, respectivamente. Em 2014, o FFO ajustado (AFFO) foi de R\$194,6 milhões. A taxa de ocupação total e o custo de ocupação do portfólio foram de 97,5% e 9,6%, respectivamente. Ao longo dos últimos 5 anos, a taxa de crescimento anual composta (CAGR) do NOI foi 27,6% e o EBITDA ajustado apresentou um CAGR de 27,9%.

A Aliansce está seguindo uma abordagem disciplinada para o seu crescimento. O ano de 2014 foi o primeiro ano desde 2005 em que a Companhia não inaugurou um shopping. Apesar da baixa penetração do varejo no Brasil, gostaríamos de ver sinais de um novo ciclo de crescimento antes de realizar novos desenvolvimentos. Estamos focados nas expansões de nossos ativos e na melhoria do mix em nossos shoppings.

Nos últimos 12 meses, a alavancagem da Companhia apresentou sensível redução devido ao menor volume de investimentos, ao aumento da geração de caixa e às vendas de participações realizadas no período. Ressaltamos que o perfil de amortização e serviço da dívida da Companhia encontram-se alinhados com a geração de caixa futura, o que nos deixa com um confortável nível de liquidez.

O potencial de crescimento orgânico da Aliansce é significativo. Dada a sua dimensão, posicionamento estratégico e mix abrangente, acreditamos que nossas propriedades apresentem potencial de crescimento significativo. Estamos focados em identificar os desafios e oportunidades que temos pela frente para continuar a fazer de nossos shoppings destinos únicos para as famílias brasileiras.

A Administração

Nosso Portfólio

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

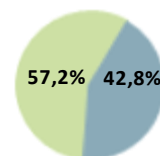
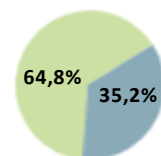
Com o objetivo de facilitar a compreensão sobre o crescimento da Companhia nos próximos anos, nós dividimos o portfólio em dois grupos com base no tempo de operação ou na fase em que cada ativo se encontra:

- **Ativos Maduros:** Shoppings já maduros que possuem mais de cinco anos de histórico operacional.
- **Nova Geração de ativos:** Shoppings em fase de maturação que possuem menos de cinco anos de histórico operacional, ou que recentemente passaram por uma revitalização.

ABL Própria por grupo

4T14

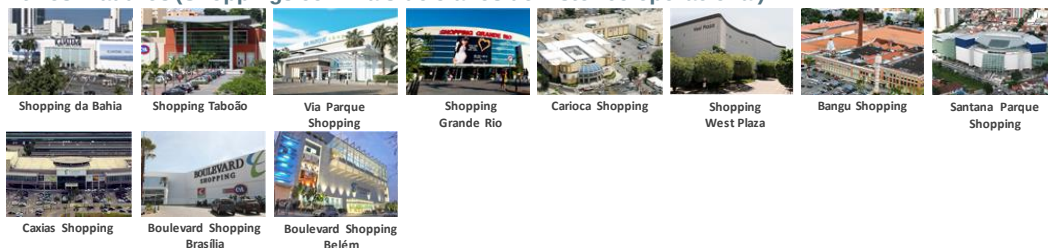
4T13



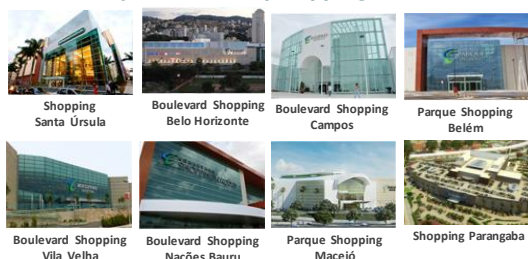
Ativos Maduros

Nova Geração

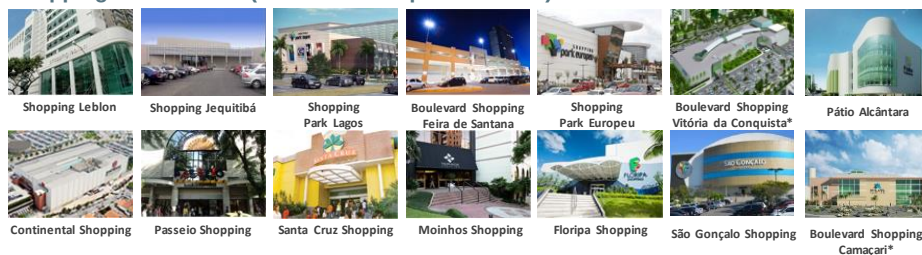
Ativos Maduros (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



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



Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em Desenvolvimento



No final do 4T14, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 438,3 mil m² de ABL própria em operação.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 14 shoppings centers de terceiros que possuíam 292,4 mil m² de ABL total no final do 4T14.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no final do 4T14:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional		67,12%	423.275	284.123	98,7%	
Shopping da Bahia	BA	66,43%	62.941	41.809	99,7%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.678	28.609	100,0%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	73,74%	57.249	42.215	99,3%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	37.074	9.268	99,8%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.780	23.780	99,4%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.803	8.451	96,7%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	53.832	53.832	99,6%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,34%	26.523	8.843	98,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	98,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	98,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.441	29.581	95,0%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	69,05%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		61,32%	251.375	154.138	95,4%	
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.233	8.713	94,2%	-
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.083	30.158	95,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	24.756	24.756	96,8%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	30.014	15.007	95,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	33.600	16.800	96,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,00%	27.146	27.146	95,8%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.417	18.709	96,4%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.126	12.850	92,2%	A / C / CSC
Total do Portfolio		64,96%	674.650	438.261	97,5%	

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

A taxa de ocupação do Shopping da Bahia vinha sendo impactada desde o 2T14 pela saída de uma âncora de serviços (SAC – Serviço de Atendimento ao Cidadão) com 1,8 mil m². No 4T14, a área do SAC foi destruída e transformada em estacionamento e portanto deixou de ser considerada na ABL do shopping. Uma expansão com 1,3 mil m² de ABL própria será desenvolvida próxima a antiga área do SAC com expectativa de inauguração no 3T15 (ver seção “Expansões”).

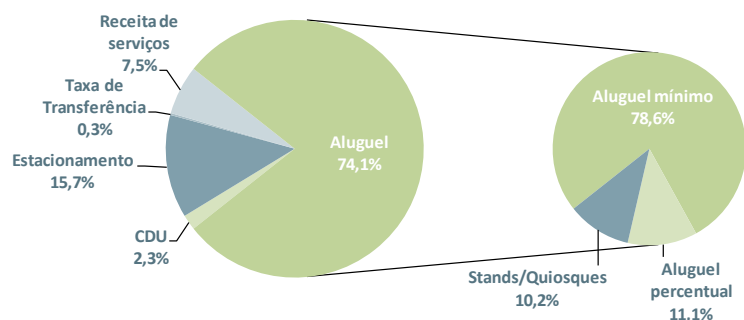
Após o final do 4T14, os principais avanços na comercialização das lojas ocorreram no Boulevard Shopping Brasília (aumento na taxa de ocupação de 1,3 p.p. para 99,6%), Caxias Shopping (+0,6 p.p. e taxa de ocupação de 99,2%), no Boulevard Shopping Bauru (+0,5 p.p. e taxa de ocupação de 96,3%) e no Shopping Parangaba (+0,5 p.p. e taxa de ocupação de 92,7%).

Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 10,2% no 4T14 e 12,8% em 2014, alcançando R\$157,7 milhões e R\$553,3 milhões, respectivamente. Os 5 shoppings da Companhia inaugurados nos últimos 3 anos apresentaram crescimento de receita de 39,3% no 4T14. A redução na receita do Shopping da Bahia e do Santana Parque Shopping no 4T14 é reflexo da diminuição de participação da Companhia nestes ativos. O sucesso na estratégia de assumir a comercialização de quiosques e merchandising contribuiu para o aumento da receita desta linha em 19,5% no trimestre e 27,5% no ano.

Composição Receita - 4T14



Evolução Receita Bruta (R\$ milhares)



Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	123.234	113.472	8,6%	401.214	352.784	13,7%
Cessão de direito de uso	3.700	5.124	-27,8%	20.565	22.728	-9,5%
Estacionamento	24.777	21.689	14,2%	83.636	73.570	13,7%
Taxa de transferência	467	736	-36,5%	2.295	2.211	3,8%
Prestação de serviços	11.836	11.129	6,3%	43.707	39.294	11,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(6.303)	(9.068)	-30,5%	1.859	73	2438,7%
Total	157.712	143.082	10,2%	553.277	490.661	12,8%
Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping da Bahia	24.614	24.744	-0,5%	82.201	77.982	5,4%
Shopping Taboão	10.555	9.498	11,1%	35.687	31.188	14,4%
Via Parque Shopping	10.307	11.053	-6,7%	35.132	36.525	-3,8%
Shopping Grande Rio	4.309	3.892	10,7%	14.332	12.970	10,5%
Carioca Shopping	9.962	9.127	9,2%	32.670	30.659	6,6%
Bangu Shopping	17.930	14.533	23,4%	57.266	51.229	11,8%
Santana Parque Shopping	3.111	4.290	-27,5%	13.212	14.726	-10,3%
Shopping Santa Úrsula	1.400	1.554	-9,9%	5.057	5.407	-6,5%
Caxias Shopping	7.629	6.542	16,6%	25.320	23.063	9,8%
Boulevard Shopping Brasília	2.711	2.405	12,8%	8.918	8.292	7,5%
Boulevard Shopping Belém	18.053	18.118	-0,4%	61.976	57.726	7,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	12.273	12.137	1,1%	41.285	38.418	7,5%
Boulevard Campos	6.226	5.059	23,1%	20.674	15.929	29,8%
Parque Shopping Belém	4.002	4.226	-5,3%	13.763	12.829	7,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.962	1.601	22,5%	6.481	5.086	27,4%
Boulevard Shopping Nações Bauru	5.766	5.008	15,1%	17.465	14.033	24,5%
Shopping West Plaza	2.589	2.951	-12,2%	8.231	7.937	3,7%
Shopping Parangaba	3.411	1.213	181,2%	10.028	1.213	726,9%
Parque Shopping Maceió	4.434	2.008	120,9%	14.050	2.008	599,9%
Lojas C&A	936	1.063	-12,0%	3.962	4.073	-2,7%
Serviços	11.836	11.129	6,3%	43.707	39.294	11,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(6.303)	(9.068)	-30,5%	1.859	73	2438,7%
Total	157.712	143.082	10,2%	553.277	490.661	12,8%

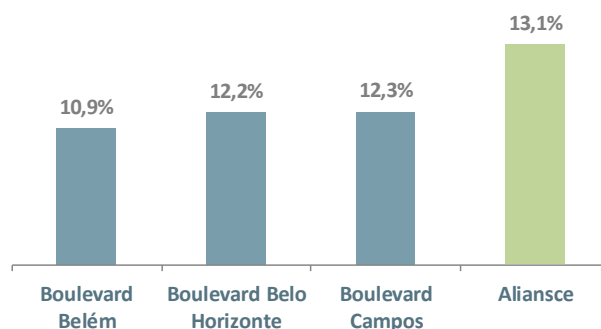
Receita de Locação

O crescimento de 8,6% na receita de locação no 4T14 reflete o processo de maturação do portfólio e o sucesso na renovatória dos aluguéis, ainda mais considerando as vendas de participações no período. Destaque para o crescimento da receita de aluguel dos ativos da Nova Geração de 21,9% no 4T14. O excelente desempenho do Boulevard Campos é reflexo da maturação da expansão de 6,5 mil m² inaugurada no 3T13.

Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping da Bahia	23.944	23.836	0,5%	79.337	74.931	5,9%
Shopping Taboão	8.350	7.418	12,6%	26.865	23.863	12,6%
Via Parque Shopping	7.697	7.565	1,7%	25.183	24.169	4,2%
Shopping Grande Rio	3.262	2.971	9,8%	10.671	9.630	10,8%
Carioca Shopping	8.334	7.702	8,2%	27.148	25.338	7,1%
Bangu Shopping	13.694	12.799	7,0%	43.299	39.788	8,8%
Santana Parque Shopping	2.205	3.300	-33,2%	9.730	10.543	-7,7%
Shopping Santa Úrsula	1.031	1.129	-8,7%	3.535	3.766	-6,1%
Caxias Shopping	5.828	5.171	12,7%	18.347	16.420	11,7%
Boulevard Shopping Brasília	2.123	1.878	13,1%	6.812	5.945	14,6%
Boulevard Shopping Belém	15.363	13.574	13,2%	48.466	44.267	9,5%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	8.563	8.222	4,2%	28.350	25.909	9,4%
Boulevard Campos	4.722	4.126	14,4%	15.507	11.569	34,0%
Parque Shopping Belém	2.980	3.038	-1,9%	10.026	9.487	5,7%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.909	1.592	19,9%	6.225	4.849	28,4%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.238	3.638	16,5%	12.335	9.859	25,1%
Shopping West Plaza	1.753	1.797	-2,5%	5.952	5.825	2,2%
Parque Shopping Maceió	3.416	1.623	110,5%	11.010	1.623	578,6%
Shopping Parangaba	2.934	1.074	173,1%	8.621	1.074	702,5%
Lojas C&A	889	1.019	-12,8%	3.795	3.929	-3,4%
Total	123.234	113.472	8,6%	401.214	352.784	13,7%

Nos próximos anos, o crescimento da receita de locação da Companhia continuará sendo positivamente impactado pelo aniversário de 5 anos de alguns shoppings, quando ocorre a 1ª renovatória dos contratos de aluguel das lojas satélite e uma marcação à mercado mais significativa. No 4T14, o Boulevard Belém iniciou sua 1ª renovatória. Os próximos ativos a completarem 5 anos serão o Boulevard Belo Horizonte e o Boulevard Campos, entre o 4T15 e o 2T16. O custo de ocupação de satélites mais baixo destes 3 shoppings em 2014 reforça as expectativas da Companhia em relação às renovatórias nos aluguéis. A receita de locação dos 3 ativos representou 23,0% do total da Companhia em 2014.

Custo de Ocupação Satélites - 2014



Custo de Aluguéis e Serviços

O custo de aluguéis e serviços foi 16,6% menor no 4T14 em relação ao 4T13, impactado principalmente pela ausência de gastos pré-operacionais, redução dos custos operacionais e de depreciação e amortização.

A inexistência de um shopping em desenvolvimento no pipeline da Companhia explica a ausência de gastos pré-operacionais no trimestre. Os custos de comercialização e planejamento continuaram em queda pelo mesmo motivo e pelo menor impacto das expansões em andamento.

A amortização do ágio mais valia referente ao ano de 2013 que foi gerado na aquisição de participação adicional no Shopping da Bahia foi contabilizada integralmente no 4T13, impactando a base de comparação no trimestre. No ano, a variação é explicada pela inauguração de 2 shoppings no 4T13 e pelo investimento realizado nas expansões do portfólio.

Os custos operacionais continuaram a ser diluídos no 4T14. O ganho de margem operacional e de margem EBITDA esperado pela Companhia nos próximos anos deverá vir principalmente do processo de maturação dos 8 ativos da Nova Geração. No 4T14, os custos operacionais por m² deste grupo de ativos caíram 37,2% em relação ao 4T13.

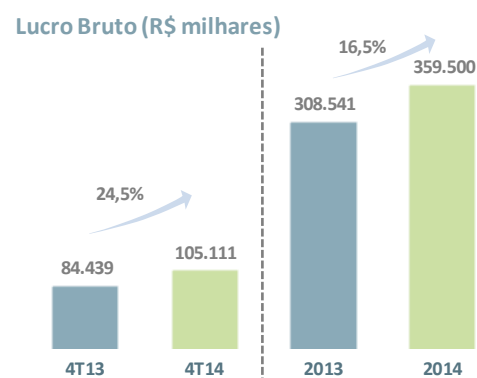
Os custos caixa ou *Cash COGS*, excluindo depreciação e amortização, apresentaram queda de 24,0% no 4T14 e 8,6% em 2014 em relação ao 4T13 e 2013, respectivamente.

Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
Custos por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Depreciação e Amortização	19.102	20.632	-7,4%	73.664	61.244	20,3%
Custos operacionais dos shoppings	10.074	12.003	-16,1%	37.119	37.108	0,0%
Custo de estacionamento	5.120	4.857	5,4%	19.398	18.649	4,0%
Gastos pré-operacionais	(0)	4.092	n/a	553	9.833	-94,4%
Custo de comercialização e planejamento	1.811	1.962	-7,7%	7.088	8.750	-19,0%
Provisão para devedores duvidosos	2.307	2.488	-7,3%	9.837	6.590	49,3%
Total	38.414	46.034	-16,6%	147.660	142.174	3,9%

Lucro Bruto

O lucro bruto alcançou R\$105,1 milhões no 4T14 e R\$359,5 milhões em 2014, um aumento de 24,5% e 16,5%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2013.

A redução de custos somada ao crescimento da receita resultou em um aumento da margem bruta de 8,5 p.p. no 4T14.



NOI

No 4T14, o NOI atingiu R\$128,4 milhões, aumento de 14,0% em relação ao 4T13. A margem NOI foi de 91,2% no 4T14, um crescimento de 2,6 p.p. frente ao 4T13.

A margem NOI dos ativos com menos de 5 anos de operação apresentou um crescimento de 5,2 p.p. no 4T14. Destaque para o Parque Shopping Maceió e Shopping Parangaba, que completaram o primeiro ano de operação em 2014 e apresentaram crescimento de 15,9 p.p. de margem NOI no 4T14.

Em 2014, o NOI foi de R\$443,2 milhões, 13,9% acima de 2013, alcançando uma margem de 90,4%.

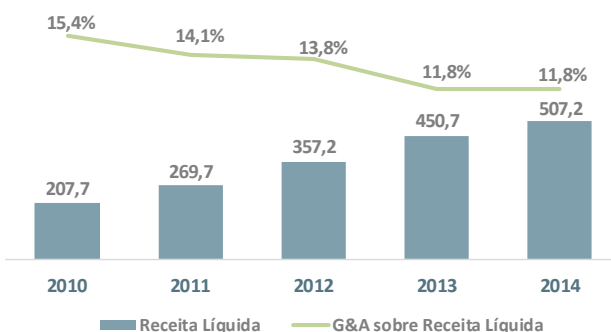
Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
NOI <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Aluguéis	117.399	105.139	11,7%	405.368	355.068	14,2%
Cessão de direito de uso	3.700	5.124	-27,8%	20.565	22.728	-9,5%
Resultado de estacionamento	19.658	16.832	16,8%	64.238	54.921	17,0%
Resultado Operacional	140.757	127.096	10,7%	490.171	432.717	13,3%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(10.074)	(12.003)	-16,1%	(37.119)	(37.108)	0,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(2.307)	(2.488)	-7,3%	(9.837)	(6.590)	49,3%
(=) NOI	128.376	112.605	14,0%	443.215	389.020	13,9%
Margem NOI	91,2%	88,6%	2,6 p.p.	90,4%	89,9%	0,5 p.p.

(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas administrativas e gerais tiveram crescimento de 24,2% no 4T14 devido ao aumento de despesas com prestadores de serviços, entre estes auditoria externa e consultoria jurídica, e benefícios sociais. Nos últimos 5 anos, a Companhia registrou uma queda de 3,6 p.p. das despesas administrativas e gerais como percentual da receita líquida.

No 4T14, a linha de outras (despesas) / receitas operacionais inclui um ganho de R\$17,9 milhões com a venda de participação no Shopping da Bahia.

Despesas de G&A vs. Receita Líquida



Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(15.861)	(12.771)	24,2%	(59.757)	(53.128)	12,5%
Despesa com depreciação e amortização	(887)	(742)	19,5%	(3.274)	(2.693)	21,6%
Outras (despesas) / receitas operacionais	21.484	5.357	301,1%	115.309	3.988	2791,6%
Total	4.736	(8.156)	n/a	52.279	(51.833)	n/a
Ganho na venda de participação ¹	(17.866)	35	n/a	(118.117)	(589)	19951,1%
Outros Itens não recorrentes	(4.324)	(6.249)	-30,8%	(768)	(4.907)	-84,3%
Total Ajustado	(17.454)	(14.371)	21,5%	(66.607)	(57.329)	16,2%

¹ Ganho na venda do Shopping da Bahia no 4T14. Em 2014, o valor inclui ainda o ganho na diluição de participação e reavaliação do Santana Parque Shopping e na venda do Boulevard Tower e da Loja C&A Feira de Santana.

EBITDA e EBITDA Ajustado

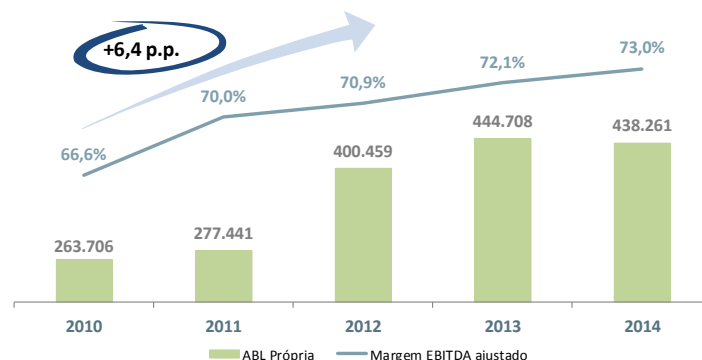
O EBITDA ajustado da Companhia foi de R\$107,7 milhões no 4T14, um crescimento de 12,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 4T14, a margem EBITDA ajustado foi 75,1%, a maior da história da Companhia e 1,8 p.p. superior ao registrado no 4T13. No ano, o EBITDA ajustado aumentou 14,0% e atingiu R\$370,5 milhões. A margem EBITDA em 2014 foi 73,0%, 0,9 p.p. acima do observado em 2013.

Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Líquida	143.525	130.473	10,0%	507.160	450.715	12,5%
(-) Custos	(38.414)	(46.034)	-16,6%	(147.660)	(142.174)	3,9%
(-) Despesas	4.736	(8.156)	n/a	52.279	(51.833)	n/a
(+) Depreciação e amortização	20.075	21.374	-6,1%	77.024	63.936	20,5%
(=) EBITDA	129.923	97.657	33,0%	488.803	320.645	52,4%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	(22.190)	(2.122)	945,6%	(118.332)	4.337	n/a
(-) Ganho sobre aquisições e/ou venda de ativos	(17.866)	35	n/a	(118.117)	(589)	19951,1%
(+) Gastos pré-operacionais	(0)	4.092	n/a	553	9.833	-94,4%
(+)/(-) Outros	(4.324)	(6.249)	-30,8%	(768)	(4.907)	-84,3%
(=) EBITDA ajustado	107.733	95.535	12,8%	370.471	324.982	14,0%
Margem EBITDA ajustado	75,1%	73,2%	1,8 p.p.	73,0%	72,1%	0,9 p.p.

O gráfico ao lado ilustra a evolução da margem EBITDA ajustado e da ABL própria da Companhia nos últimos 5 anos. Neste período, a Companhia investiu cerca de R\$2,2 bilhões na expansão do seu portfólio, o que possibilitou o crescimento médio anual da ABL própria de 20,1%. Inauguramos 7 shoppings e 9 expansões neste período, além de aquisições e aumentos de participações em shoppings do portfólio.

A taxa composta de crescimento anual (CAGR) do EBITDA ajustado de 27,9% e o ganho da margem de 6,4 p.p. nos últimos 5 anos evidencia o acerto da Companhia na alocação de capital.

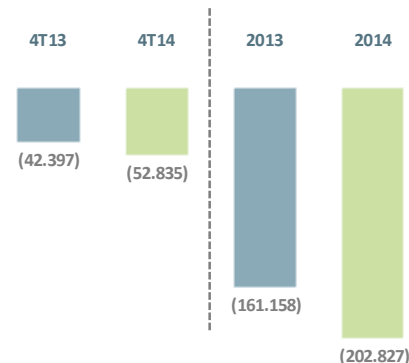
Evolução da Margem EBITDA e ABL Própria - Últimos 5 anos



Resultado Financeiro

A contratação de recursos para investimentos realizados ao longo de 2013 e em 2014 foi o principal fator que contribuiu para o aumento das despesas financeiras líquidas da Companhia em 2014. Adicionalmente, o valor dos juros capitalizados foi reduzido no período pelo fato da Companhia não estar construindo novos shoppings no presente momento.

Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido da Companhia no 4T14 foi impactado pelo ganho na venda de participação do Shopping da Bahia. Excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, o lucro líquido foi R\$46,6 milhões no 4T14 e R\$117,6 milhões em 2014.

Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido do Período	46.476	20.822	123,2%	174.083	59.017	195,0%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(22.190)	(2.122)	945,6%	(118.332)	4.337	n/a
(+) Efeito SWAP	741	2.381	-68,9%	1.007	6.134	-83,6%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	20.214	11.627	73,9%	53.598	68.795	-22,1%
(+)/(-) Impostos diferidos	1.371	1.168	17,4%	7.220	9.861	-26,8%
(=) Lucro Líquido ajustado	46.611	33.875	37,6%	117.575	148.145	-20,6%

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) alcançou R\$66,7 milhões no 4T14, crescimento de 20,7% em relação ao 4T13. A margem apresentou incremento de 4,1 p.p. no trimestre. Em 2014, o FFO ajustado foi de R\$194,6 milhões. A margem FFO ajustado foi 35,2% no ano.

Informações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
FFO	66.551	42.196	57,7%	251.107	122.954	104,2%
Lucro Líquido - dos Controladores	46.476	20.822	123,2%	174.083	59.017	195,0%
(+) Depreciação e amortização	20.075	21.374	-6,1%	77.024	63.936	20,5%
(=) FFO	66.551	42.196	57,7%	251.107	122.954	104,2%
Margem FFO %	46,4%	32,3%	14,0 p.p.	49,5%	27,3%	22,2 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(22.190)	(2.122)	945,6%	(118.332)	4.337	n/a
(+) Efeito SWAP	741	2.381	-68,9%	1.007	6.134	-83,6%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas ¹	20.214	11.627	73,9%	53.598	68.795	-22,1%
(+)/(-) Impostos não caixa	1.371	1.168	17,4%	7.220	9.861	-26,8%
(=) FFO ajustado	66.686	55.249	20,7%	194.599	212.081	-8,2%
Margem AFFO %	46,5%	42,3%	4,1 p.p.	38,4%	47,1%	-8,7 p.p.

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

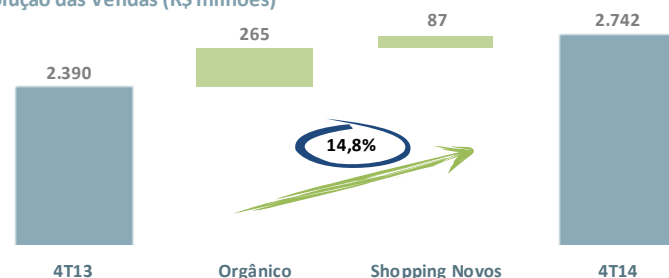
Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

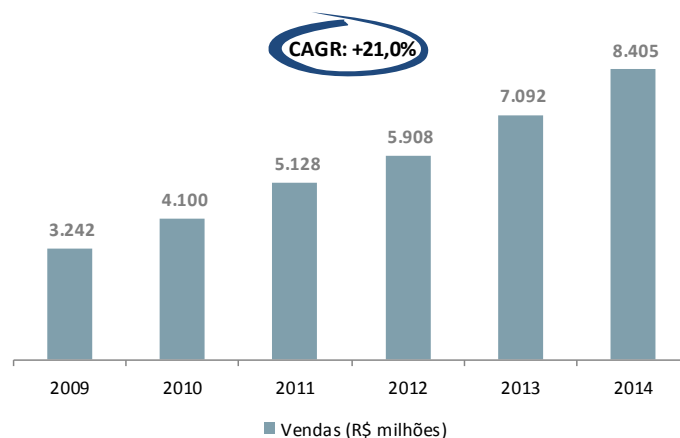
As vendas dos shoppings da Companhia aumentaram em 14,8% no 4T14 em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R\$2,7 bilhões no trimestre.

O crescimento orgânico foi a principal razão para o forte desempenho de vendas. No 4T14, 14 dos 19 shoppings da Companhia apresentaram crescimento de dois dígitos em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução das Vendas (R\$ milhões)



O gráfico abaixo mostra a evolução das vendas totais do portfólio nos últimos 6 anos. Neste período, a taxa composta de crescimento anual (CAGR) das vendas totais foi de 21,0%. Entre o 4T09 e 4T14, as vendas por m² por mês subiram de R\$1.041/m² para R\$1.573/m², um crescimento de 51,1%, frente a uma variação do IPCA de 34,5% no período.



As vendas nas mesmas bases apresentaram uma forte recuperação em relação ao desempenho no 3º trimestre. As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,2% no 4T14 e as vendas mesmas lojas (SSS) aumentaram em 7,4% em relação ao 4T13. As vendas mesmos shoppings por m² cresceram 8,2% no 4T14 e 8,4% em 2014.

O desempenho do portfólio foi impactado no 4T14 pelas obras de revitalização do Via Parque Shopping, com intervenções nos corredores e na área externa do shopping. As obras na parte interna do shopping já foram finalizadas e o novo cinema inaugurou em fevereiro de 2015. As vendas das lojas de alimentação no corredor do cinema cresceram em média 40,0% no mês de fevereiro.

Nos últimos 18 trimestres, as vendas mesmas áreas cresceram acima da variação de SSS, demonstrando o acerto na escolha de novos lojistas para a qualificação contínua do mix. O quadro abaixo informa a variação dos indicadores de vendas mesmas bases do portfólio e o impacto da revitalização do Via Parque Shopping no 4T14 e em 2014:

Indicadores	4T14	4T14 Ex-Via Parque	2014	2014 Ex-Via Parque
SAS	8,2%	9,9%	7,9%	9,2%
SSS	7,4%	9,1%	7,2%	8,4%



Via Parque - 1º Piso – Outubro 2014



Via Parque – 1º piso – Presente

Os 7 shoppings da Companhia com exposição à classe média apresentaram um crescimento de vendas mesmas áreas de 13,2% no 4T14. A variação de SAS no ano foi 10,6%. Vale ressaltar que se tratam, em sua grande maioria, de ativos de alta qualidade já maduros, com idade média de 8,2 anos e que se caracterizam pela dominância em suas áreas de influência.

Aluguel mesmas lojas (SSR) e Aluguel mesmas áreas (SAR)

Os aluguéis nas mesmas bases também apresentaram um crescimento superior ao apresentado no trimestre anterior. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) ambos cresceram 7,5% no trimestre. A variação no ano alcançou 7,6% no SAR e no SSR.

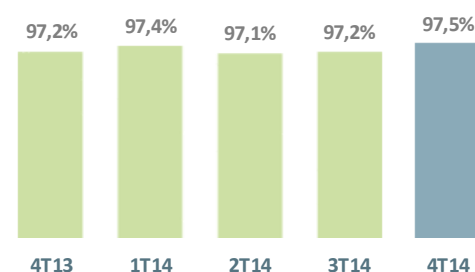
Os 7 shoppings da Companhia com foco na classe média apresentaram um crescimento de aluguéis mesmas áreas de 8,9% no 4T14 e de 9,3% no ano.

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação da Companhia atingiu 97,5% no quarto trimestre do ano, 0,3 p.p. superior ao apresentado no 3T14. Entre os destaques, aumento de 0,6 p.p. na taxa de ocupação do Via Parque Shopping e do Shopping Grande Rio, e aumento de 0,5 p.p. na taxa de ocupação do Parque Shopping Maceió e Boulevard Shopping Belém.

Para os ativos com mais de 5 anos de histórico operacional, a taxa de ocupação registrou incremento de 98,2% no 3T14 para 98,7% no 4T14.

Taxa de Ocupação (%)

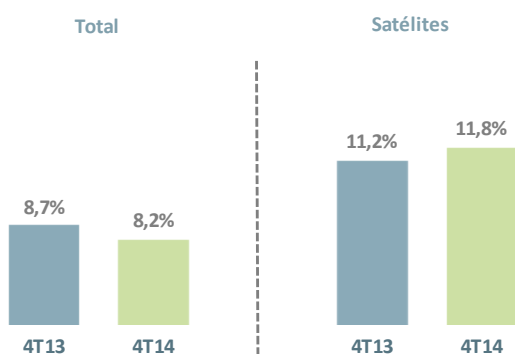


Custo de Ocupação (% de vendas)

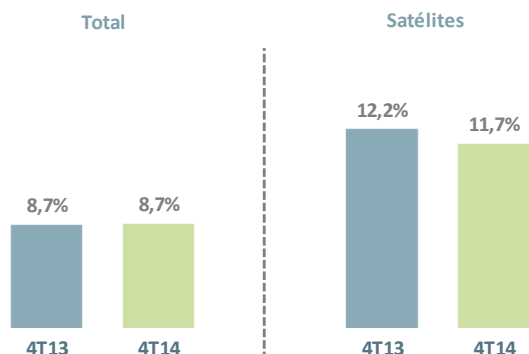
O custo de ocupação do portfólio foi 8,7% no 4T14, estável em relação ao 4T13. O aumento das vendas nos ativos inaugurados há menos de 5 anos possibilitou a redução do custo de ocupação deste grupo de ativos de 8,7% no 4T13 para 8,2% no 4T14. Essa redução reflete também a eficiência na gestão do condomínio dos shoppings.

O custo de ocupação é a principal métrica para avaliar a capacidade da Companhia em aumentar a receita de aluguel em razão do crescimento de vendas. Um custo de ocupação mais baixo possibilita maiores ganhos futuros na receita de locação.

Custo de Ocupação - Ativos Nova Geração



Custo de Ocupação - Ativos Maduros



CAPEX

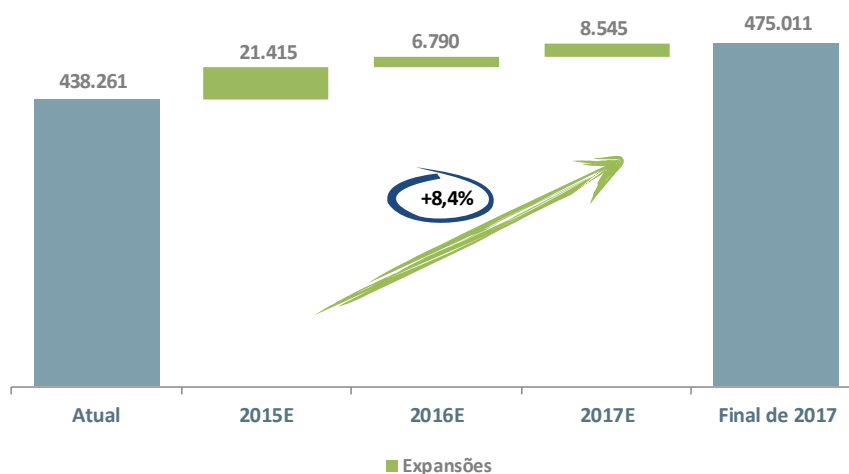
O CAPEX bruto da Companhia foi R\$66,9 milhões no trimestre e de R\$231,5 milhões em 2014. O investimento líquido foi R\$63,3 milhões no 4T14 e R\$218,0 milhões no ano. O quadro abaixo mostra o CAPEX a ser desembolsado até o final de 2017. A linha “Expansões” considera os projetos em andamento e as futuras expansões.

CAPEX a Realizar	2015E	2016E	2017E	TOTAL
<i>(Valores em milhões de reais)</i>				
Expansões	40,5	80,3	44,4	165,1
Manutenção / Revitalização	38,6	37,3	11,8	87,7
Outros	47,2	1,6	0,0	48,8
CDU / Permuta ¹	-4,6	-7,0	-18,6	-30,2
Total	121,7	112,1	37,6	271,4

¹ Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Até o final de 2017, de acordo com o cronograma atual de expansões, a Companhia atingirá 475,0 mil m² de ABL própria.



Expansões

Projetos em Andamento com inauguração prevista nos próximos 12 meses

Nos próximos 12 meses, 5 expansões acrescentarão 22,5 mil m² à ABL própria da Companhia. O investimento líquido de CDU e permuta na participação da Aliansce está previsto em R\$68,8 milhões. Até o final do 4T14, aproximadamente 71% do CAPEX bruto destas 5 expansões já haviam sido desembolsados pela Companhia. O cap rate de 3º ano consolidado é 29,8%.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)		Cap Estabilizado	TIR ² (a.a.)
						Capex Líquido ¹	NOI Estabilizado		
Bangu Shopping	RJ	1T14 - 2T15	3.839	100,0%	3.839	31,9	6,2	19,4%	24,5%
Carioca Shopping ³	RJ	2T15	9.200	100,0%	9.200	22,0	8,4	38,0%	17,5%
Boulevard Shopping Bauru	SP	2T15 - 4T15	7.375	100,0%	7.375	4,0	4,4	N/A	N/A
Shopping da Bahia	BA	3T15	1.911	66,4%	1.268	6,0	1,1	18,1%	24,2%
Shopping West Plaza	SP	4T15	3.175	25,0%	794	4,9	0,4	8,8%	11,2%
Total			25.500		22.476	68,8	20,5	29,8%	

¹Inclui CDU Líquido e Permuta

²TIR real e desalavancada

³A TIR não considera o valor da permuta pelo potencial construtivo.

Expansão Bangu Shopping

A 3ª expansão do Bangu Shopping divide-se em 3 fases e acrescentará 4,0 mil m² de ABL própria. A 1ª fase foi inaugurada no 1T14 e adicionou 900 m² à ABL própria da Companhia.

No 1T15, inauguramos a 2ª fase, com a transferência de 14 lojas para a nova praça de alimentação no 2º piso do shopping com 2 novos restaurantes e uma nova área de serviços. A conclusão desta fase adicionou mais 1,6 mil m² de ABL própria.

A 3ª fase consiste na locação do espaço onde se localizava a antiga praça de alimentação, possibilitando o aumento da oferta de lojas satélites e aprimoramento do mix. Serão acrescidos aproximadamente 1,4 m² de ABL própria e a inauguração está prevista para o 3T15.

Até o encerramento do 4T14, foram desembolsados 72,9% do investimento bruto total previsto para as 3 fases. Estimamos um cap rate estabilizado de 19,4% a.a. e uma TIR real e desalavancada de 24,5%.

Expansão Carioca Shopping

Após passar por uma revitalização em 2013, o Carioca Shopping terá um acréscimo de 9,2 mil m² de ABL – aumento de aproximadamente 40% da ABL atual do shopping, com previsão de inauguração no 2T15. Esta nova área contará com um restaurante Outback e a megaloja Ri Happy, além da âncora Renner.

No final do 4T14, 90,0% do CAPEX total previsto pela Companhia já haviam sido realizados. A expansão tem um cap rate estabilizado de 38,0% a.a., incluindo o benefício da permuta que resulta em um CAPEX líquido de R\$22,0 milhões.

Expansão Boulevard Nações Bauru

A primeira expansão do Boulevard Nações Bauru adicionará mais de 7,4 mil m² de ABL própria ao empreendimento. A primeira fase da expansão tem abertura prevista para o 2T15 e acrescentará 2,4 mil m² ao primeiro piso do shopping.

A segunda fase, que visa à complementação do mix do terceiro piso, adicionará mais 4,9 mil m² de ABL própria no 4T15. Nas 2 fases, a ampliação prevê o acréscimo de três lojas âncoras e cerca de 2,8 mil m² de lojas satélites.

A Companhia projeta um acréscimo de NOI estabilizado de R\$4,4 milhões com a expansão.

Expansão Shopping da Bahia

A 20ª expansão do Shopping da Bahia visa ampliar a oferta de serviços do empreendimento e tem a sua inauguração prevista para o 4T15. A expansão irá aumentar a ABL própria da Companhia em 1,3 mil m² ocupando também uma parte já existente do shopping. O novo mix inclui 1 loja âncora, 1 megaloja e 200 m² de lojas satélites.

Estimamos um CAPEX líquido de CDU de R\$6,0 milhões e um NOI estabilizado de R\$1,1 milhão para a Aliansce.

Expansão West Plaza

A expansão do West Plaza contará com o novo cinema do shopping com aproximadamente 3,2 mil m² de ABL total com 7 salas sob operação da rede Cinemark. O projeto inclui ainda um teatro com aproximadamente 500 m². Ao melhorar e ampliar a oferta de lazer do shopping, a Companhia espera um aumento do fluxo de consumidores nos finais de semana. A previsão de inauguração é no 4T15. Ao todo, serão adicionados 800 m² à ABL própria da Companhia.

O investimento líquido previsto é de R\$4,9 milhões na participação da Companhia e até o encerramento do 4T14 cerca de 25,0% já haviam sido gastos.

Futuras Expansões

A partir do 1T16, a Companhia prevê a inauguração de mais 3 expansões. O investimento previsto para estes projetos está contemplado no quadro da seção “CAPEX”, na linha de expansões.

Estes projetos juntos adicionarão 15,3 mil m² de ABL própria à Companhia e demandarão um investimento previsto de R\$91,2 milhões, líquido da monetização do potencial construtivo e CDU.

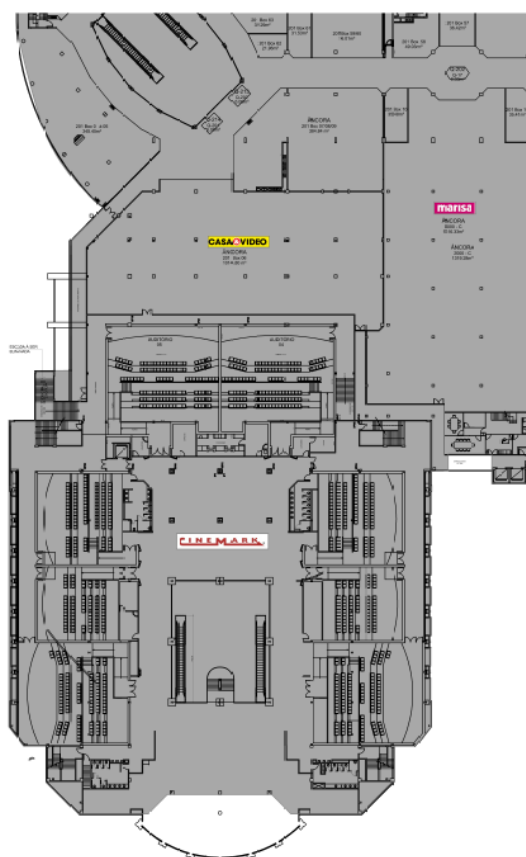
Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Caxias Shopping I	RJ	4T16	7,629	89.00%	6,790
Shopping da Bahia	BA	4T17	10,000	66.38%	6,638
Caxias Shopping II	RJ	4T17	2,143	89.00%	1,907
Total			19,772		15,335

Projeto Carioca Shopping – Área Gourmet

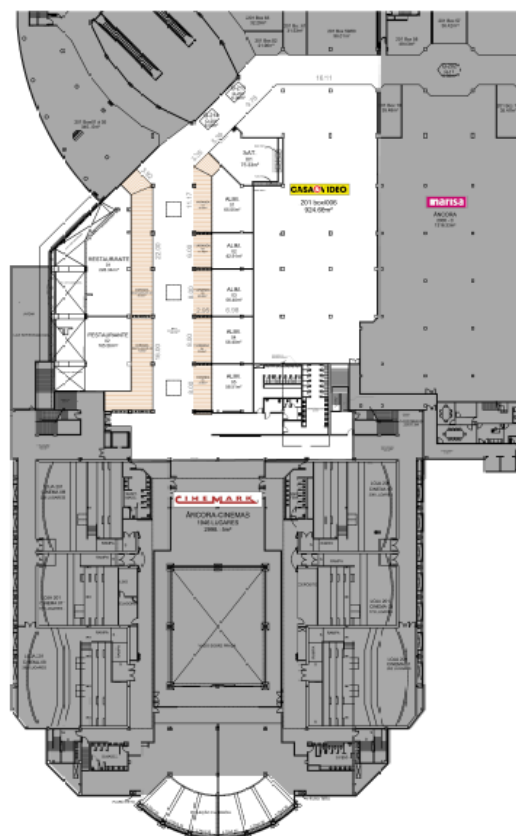
O projeto transformará uma área anteriormente ocupada por duas das 8 salas do cinema no 2º piso do shopping em um novo corredor com um espaço gourmet, com 2 restaurantes e 6 lojas de fast-food. Com inauguração prevista para o 4T15, o espaço contribuirá para a melhoria da circulação no 2º piso do shopping e atenderá à forte demanda pelo segmento de alimentação no empreendimento.

A melhoria do mix e da circulação do shopping vem acompanhada de um aumento expressivo do aluguel por m². A expectativa de aluguel para esta área é aproximadamente R\$90,0 por m² versus um aluguel anterior de R\$21,0 por m². O CAPEX estimado é de R\$10,0 milhões e a TIR estimada para este projeto é 13,5% real e desalavancada. Este investimento está considerado na linha “Outros” da tabela da seção “CAPEX”.

Antes



Depois



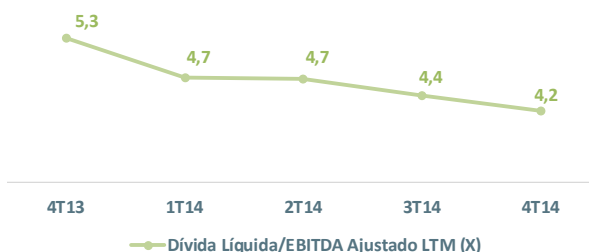
Endividamento e Disponibilidades

No final do 4T14, a Companhia apresentava uma dívida consolidada líquida de aplicação financeira de R\$1.545,1 milhões e de R\$1.471,7 milhões excluindo as participações de minoritários.

No 4T14, a Companhia recebeu R\$60,1 milhões referentes à venda de participação indireta de 5,12% em um dos dois condomínios que compõem o Shopping da Bahia para a Canada Pension Plan (CPPIB). Nos últimos 12 meses, a alavancagem da Companhia foi reduzida devido ao menor volume de investimentos, ao aumento da geração de caixa e às vendas de participações realizadas no período.

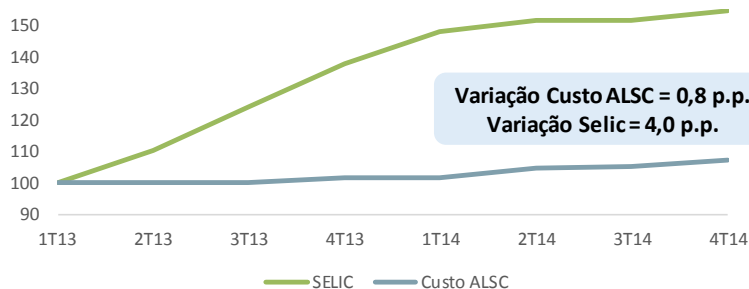
Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	55.448	931.710	987.158
CCI/CRI	82.799	442.862	525.661
Obrigação para compra de ativos	9.152	25.832	34.983
Debêntures	26.882	324.862	351.744
DÍVIDA TOTAL	174.281	1.725.266	1.899.546
Caixa e aplicações financeiras	(354.428)	-	(354.428)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(354.428)	-	(354.428)
DÍVIDA LÍQUIDA	(180.147)	1.725.266	1.545.119

Alavancagem

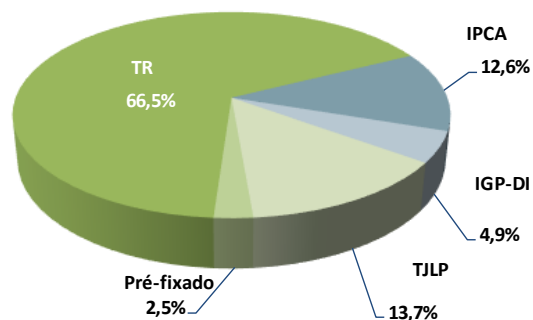


Aproximadamente 82,6% da dívida da Companhia estavam indexados à TR, TJLP e Pré-Fixado no final do 4T14. O prazo médio da dívida atual é 5,7 anos e custo médio é 11,9% ao ano.

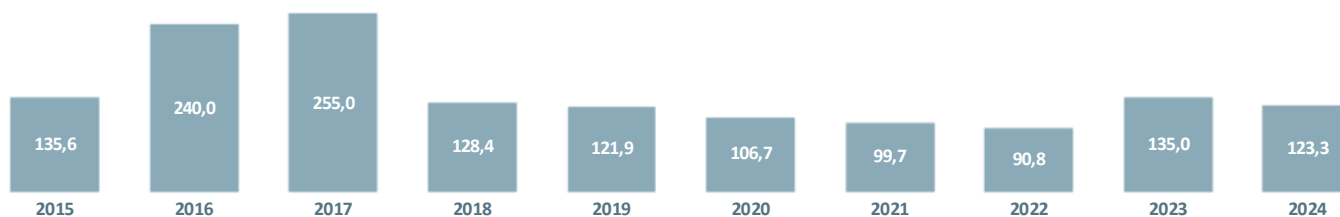
Custo Dívida Aliansce vs. Selic (base 100)



Perfil da Dívida - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

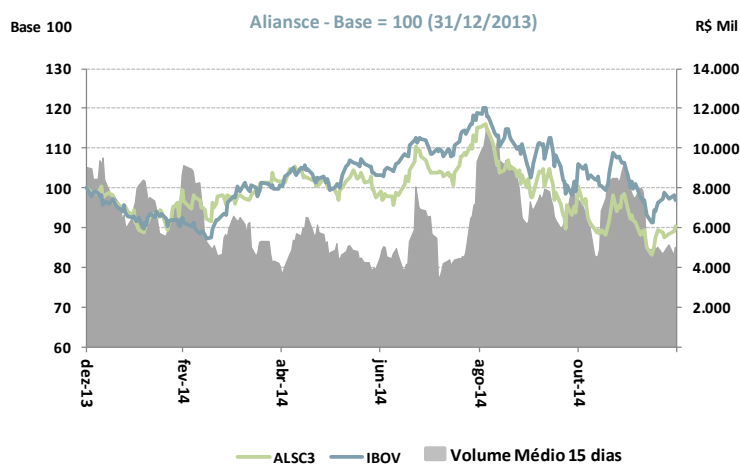


O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 4T14. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió.

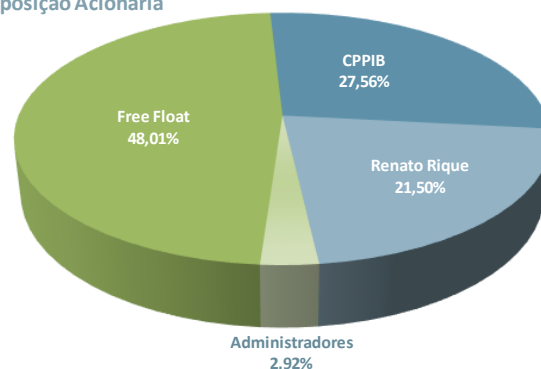
Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 4T14	Minoritários Via Parque	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T14
<i>(valores em milhares de reais)</i>				
Bancos	1.023.348	-	(36.190)	987.158
CCI/ CRI	525.661	-	0	525.661
Obrigação para compra de ativos	34.098	-	885	34.983
Debêntures	351.744	-	(0)	351.744
DÍVIDA TOTAL	1.934.851	-	(35.304)	1.899.546
Caixa e aplicações financeiras	(348.509)	2.341	(8.259)	(354.428)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(348.509)	2.341	(8.259)	(354.428)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.586.342	2.341	(43.564)	1.545.119

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 4T14 cotada a R\$16,38. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$6,7 milhões por dia.



Composição Acionária



Glossário

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

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais + outras despesas/(receitas) não recorrentes.

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de Shopping Centers.

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

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

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1000 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.

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

SAR (Aluguel Mesma Área): É a relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula.

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

A partir de 1º de janeiro de 2013, a Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto*, que determina que os empreendimentos que uma Companhia controla em conjunto com uma ou mais partes devem ser caracterizado como um *Negócio em Conjunto* e devem ser classificados como *Operação em Conjunto* ou *Empreendimento Controlado em Conjunto* (joint venture).

Além disso, na mesma data Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 18 (R2) - Investimento em controlada e coligada* - e passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping e também o Parque Shopping Belém.

No entanto, para fins de informações financeiras gerenciais, foram consideradas a participação proporcional detida pela Aliansce nas controladas em conjunto, conforme tabela abaixo:

Demonstração de Resultados - Shoppings	Informações Contábeis 4T13	Informações Contábeis 4T14	Informações Gerenciais 4T14
Boulevard Shopping Brasília	Equivalência	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	Equivalência	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	Equivalência	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	Equivalência	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	100,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	100,00%	100,00%	73,74%
Santana Parque Shopping	50,00%	Equivalência	33,34%

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

Apresentamos a seguir a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras intermediárias do período findo em 31 de dezembro de 2013 e 2014:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais - 2013

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

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	60.985	(5.422)	3.455	59.017
Acionistas não controladores	12.962	(3.819)	(6.733)	2.410
Lucro Líquido do Exercício	73.947	(9.241)	(3.278)	61.427

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2013 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2013 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2013				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro Líquido	73.947	(9.241)	(3.278)	61.427
(+) Depreciação / Amortização	64.534	(296)	(301)	63.936
(+) Resultado financeiro	176.967	225	(16.033)	161.158
(+) Imposto de renda e contribuição social	27.202	93	6.828	34.123
EBITDA	342.648	(9.219)	(12.785)	320.645
MARGEM EBITDA %	76,4%			71,1%
(+) Despesas não recorrentes	1.237	-	3.100	4.337
EBITDA AJUSTADO	343.885	(9.219)	(9.684)	324.982
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	76,7%			72,1%
Lucro Líquido - Acionista Controlador	60.985	(5.422)	3.455	59.017
(+) Depreciação e amortização	64.534	(296)	(301)	63.936
(=) FFO *	125.518	(5.718)	3.153	122.954
Margem FFO %	28,0%			27,3%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.237	-	3.100	4.337
(+) Efeito SWAP	6.134	-	-	6.134
(+) Despesas financeiras não pagas	86.363	-	(17.568)	68.795
(+)/(-) Impostos não caixa	5.644	-	4.217	9.861
(=) FFO ajustado *	224.897	(5.718)	(7.098)	212.081
Margem AFFO %	50,2%			47,1%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais - 2014

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2014				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	517.785	(8.189)	43.681	553.277
Impostos e contribuições e outras deduções	(43.890)	137	(2.363)	(46.117)
Receita líquida	473.895	(8.053)	41.318	507.160
Custo de aluguéis e serviços	(136.777)	1.739	(12.622)	(147.660)
Lucro bruto	337.118	(6.314)	28.696	359.500
(Despesas)/Receitas operacionais	81.355	(450)	(28.627)	52.279
Despesas administrativas e gerais	(59.693)	14	(77)	(59.757)
Resultado da equivalência patrimonial	72.277	-	(72.277)	-
Despesa com depreciação e amortização	(3.282)	-	8	(3.274)
Outras (despesas)/receitas operacionais	72.054	(464)	43.719	115.309
Resultado financeiro	(207.767)	(250)	5.189	(202.827)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	210.706	(7.013)	5.258	208.951
Imposto de renda e contribuição social	(23.424)	(217)	(5.792)	(29.433)
Lucro líquido do exercício	187.282	(7.230)	(534)	179.519
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	174.084	-	(1)	174.083
Acionistas não controladores	13.198	(7.230)	(532)	5.436
Lucro líquido do exercício	187.282	(7.230)	(534)	179.519

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2014				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro líquido	187.282	(7.230)	(534)	179.519
(+) Depreciação / Amortização	72.253	(662)	5.434	77.024
(+) Resultado financeiro	207.767	250	(5.189)	202.827
(+) Imposto de renda e contribuição social	23.424	217	5.792	29.433
EBITDA	490.726	(7.425)	5.503	488.803
MARGEM EBITDA %	103,6%			96,4%
(+/-) Despesas não recorrentes	(121.674)	-	3.342	(118.332)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	553	553
(+/-) Outros	(121.674)	-	2.788	(118.886)
EBITDA AJUSTADO	369.051	(7.425)	8.844	370.471
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	77,9%			73,1%
Lucro Líquido - Acionista Controlador	174.084	-	(1)	174.083
(+) Depreciação e amortização	72.253	(662)	5.434	77.024
(=) FFO *	246.337	(662)	5.432	251.107
Margem FFO %	52,0%			49,5%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(121.674)	-	3.342	(118.332)
(+) Efeito SWAP	1.007	-	-	1.007
(+) Despesas financeiras não pagas	61.279	-	(7.681)	53.598
(+) Impostos não caixa	4.950	-	2.270	7.220
(=) FFO ajustado *	191.898	(662)	3.363	194.599
Margem AFFO %	40,5%			38,4%

* Indicadores não-contábeis

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritrios Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
ATIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	23.147	36.623	(622)	(1.421)	1.092	96	23.618	35.298
Aplicações financeiras de curto prazo	325.362	152.052	(1.719)	(1.518)	7.167	11.171	330.810	161.704
Contas a receber	76.590	83.350	(1.559)	(1.453)	10.679	6.368	85.710	88.264
Venda de ativos a receber	-	2.080	-	-	-	-	-	2.080
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	-	385	-	-	-	(385)	-	(0)
Imposto a recuperar	48.674	35.002	-	-	317	808	48.991	35.810
Outros créditos	11.002	13.500	-	-	706	1.035	11.708	14.535
Total Ativo Circulante	484.775	322.991	(3.900)	(4.393)	19.962	19.093	500.838	337.691
Não circulante								
Contas a receber	1.821	2.137	-	-	68	97	1.889	2.234
IR e CSLL ativos diferidos	62.813	48.815	(302)	(92)	(1.139)	4.655	61.373	53.377
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	20.010	16.686	-	(1)	(0)	-	20.010	16.685
Instrumentos financeiros derivativos	1.034	4.309	-	-	(0)	-	1.034	4.309
Outros créditos	21.422	16.939	(1)	-	804	407	22.225	17.347
Investimentos	280.183	179.355	-	-	(280.011)	(179.182)	172	172
Propriedades para investimento	2.976.717	3.143.206	(41.737)	(30.912)	192.591	106.144	3.127.571	3.218.438
Imobilizado de uso	7.085	4.213	-	-	(8)	(15)	7.077	4.198
Intangível	258.689	259.042	-	-	28.572	971	287.261	260.014
Total Ativo Não Circulante	3.629.774	3.674.702	(42.039)	(31.006)	(59.123)	(66.922)	3.528.611	3.576.774
Total do Ativo	4.114.549	3.997.693	(45.939)	(35.398)	(39.161)	(47.830)	4.029.449	3.914.465
PASSIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	22.433	14.499	(249)	(91)	772	2.851	22.956	17.259
Impostos e contribuições a recolher	28.189	25.552	(104)	(687)	901	1.084	28.986	25.949
Dividendos a pagar	42.759	23.886	(15)	(9.401)	(23.838)	-	18.906	14.485
Empréstimos e financiamentos	56.223	79.756	-	-	(775)	(847)	55.448	78.909
Cédula de crédito imobiliário	82.799	71.537	-	-	(0)	-	82.799	71.537
Debêntures	26.882	24.768	-	-	(0)	-	26.882	24.768
Obrigações por compra de ativos	9.152	20.398	-	-	(0)	-	9.152	20.398
Outras obrigações	15.814	11.539	88	158	76	(307)	15.978	11.390
Total Passivo Circulante	284.251	271.934	(280)	(10.021)	(22.864)	2.782	261.107	264.695
Não Circulante								
Receitas diferidas	37.498	50.630	(0)	(4)	5.368	4.568	42.866	55.195
Impostos e contribuições a recolher	7.290	7.338	-	-	393	-	7.683	7.338
Empréstimos e financiamentos	967.125	980.045	-	-	(35.415)	(27.097)	931.710	952.948
Instrumentos financeiros derivativos	4.772	3.766	-	-	0	-	4.772	3.766
Debêntures	324.862	257.370	-	-	(0)	-	324.862	257.370
Imposto de renda e contribuição social diferida	114.205	96.055	-	-	4.846	8.868	119.051	104.923
Cédula de crédito imobiliário	442.862	492.094	-	-	0	-	442.862	492.094
Obrigações por compra de ativos	24.946	36.012	-	-	886	-	25.832	36.012
Outras obrigações	5.151	11.312	-	-	960	(7.048)	6.111	4.264
Provisões para contingências	320	6.184	(100)	(593)	3.574	2.513	3.795	8.104
Total Passivo Não Circulante	1.929.031	1.940.805	(100)	(596)	(19.388)	(18.196)	1.909.543	1.922.013
Patrimônio líquido								
Capital social	1.367.977	1.367.421	-	-	0	-	1.367.977	1.367.421
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	0	-	(43.714)	(43.714)
Reserva de capital	17.673	12.976	-	-	(0)	-	17.673	12.976
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Lucros	381.431	267.194	-	-	23.839	(1.967)	405.270	265.227
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	34.070	38.167	-	-	-	-	34.070	38.167
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	(0)	-	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	131.612	130.691	(45.560)	(24.780)	(20.748)	(30.448)	65.305	75.462
Total Patrimônio líquido	1.901.267	1.784.954	(45.560)	(24.780)	3.092	(32.416)	1.858.799	1.727.757
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	4.114.549	3.997.693	(45.939)	(35.398)	(39.160)	(47.830)	4.029.449	3.914.465

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	174.083	(0)	174.083
<i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>			
Aluguel linear	(698)	(1.161)	(1.859)
Depreciação e amortização	72.155	4.784	76.939
Ganho de equivalência patrimonial	(72.277)	72.277	-
Remuneração com base em opção de ações	4.696	0	4.696
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	9.094	743	9.837
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	232.724	(4.520)	228.204
Ganho de investimentos	-	(27.321)	(27.321)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	1.007	(0)	1.007
Ganho com diluição de participação	-	(43.839)	(43.839)
Ganho na perda - valor justo	(27.321)	27.321	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.155	1.979	6.134
Recursos provenientes do lucro	397.618	30.263	427.881
Redução (aumento) dos ativos	(18.056)	(4.175)	(22.231)
Contas a receber de clientes	(1.320)	(3.759)	(5.079)
Outros créditos	(3.064)	(906)	(3.970)
Impostos a recuperar	(13.672)	490	(13.182)
Aumento (redução) dos passivos	30.509	17.210	47.719
Fornecedores	7.934	(2.237)	5.697
Impostos e contribuições a recolher	51.876	347	52.223
Outras obrigações	(16.168)	18.294	2.126
Receitas diferidas	(13.133)	804	(12.329)
Impostos pagos	(52.021)	445	(51.576)
Dividendos recebidos	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	358.050	43.742	401.792
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(3.431)	2	(3.429)
Aquisição de propriedade para investimento	(210.540)	(78.469)	(289.009)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	-	-	-
Venda de propriedade para investimento	8.812	-	8.812
Aquisição de investimentos	(2.409)	34.480	32.071
Venda de investimentos	303.214	(0)	303.214
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	(173.310)	5.041	(168.269)
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(27.395)	885	(26.510)
Aquisições de intangíveis	(2.170)	(158)	(2.328)
Aquisição adicional de não controladores	2.327	(0)	2.327
Recebimento de juros sobre o capital próprio	-	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(104.902)	(38.219)	(143.121)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	556	(0)	556
Gasto com emissão de ações	-	-	-
Dividendos pagos	(30.492)	(0)	(30.492)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(144.353)	(3.643)	(147.996)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(130.775)	(2.434)	(133.209)
Pagamento juros de debêntures	(32.082)	0	(32.082)
Pagamento principal de debêntures	(25.000)	-	(25.000)
Captação de empréstimos e financiamentos	5.635	2.351	7.986
Emissão em cédulas de crédito imobiliário	-	(1)	(1)
Emissão de debêntures	89.887	0	89.887
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(266.624)	(3.727)	(270.351)
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(13.476)	1.796	(11.680)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	23.147	471	23.618
Saldo de caixa e equivalente no início do período	36.623	(1.325)	35.298
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(13.476)	1.796	(11.680)

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2014:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	143.945	141.029	2,1%	517.785	487.679	6,2%
Impostos e contribuições e outras deduções	(13.228)	(12.437)	6,4%	(43.890)	(39.258)	11,8%
Receita líquida	130.717	128.592	1,7%	473.895	448.421	5,7%
Custo de aluguéis e serviços	(34.607)	(42.662)	-18,9%	(136.777)	(134.631)	1,6%
Lucro bruto	96.110	85.930	11,8%	337.118	313.790	7,4%
Receitas/(despesas) operacionais	14.020	(4.267)	n/a	81.355	(35.675)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(15.843)	(12.774)	24,0%	(59.693)	(53.064)	12,5%
Resultado da equivalência patrimonial	8.910	4.201	112,1%	72.277	16.375	341,4%
Despesa com depreciação e amortização	(887)	(745)	19,1%	(3.282)	(2.704)	21,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	21.840	5.050	332,5%	72.054	3.718	1838,2%
Resultado financeiro	(54.091)	(46.914)	15,3%	(207.767)	(176.967)	17,4%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	56.039	34.749	61,3%	210.706	101.148	108,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.443)	(9.462)	-42,5%	(18.474)	(21.557)	-14,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	1.283	(81)	n/a	(4.950)	(5.644)	-12,3%
Lucro líquido do período	51.879	25.206	105,8%	187.282	73.947	153,3%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	46.476	20.822	123,2%	174.084	60.985	185,5%
Acionistas não controladores	5.403	4.383	23,3%	13.198	12.962	1,8%
Lucro líquido do período	51.879	25.206	105,8%	187.282	73.947	153,3%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T14	4T13	4T14/4T13 Δ%	2014	2013	2014/2013 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	157.712	143.082	10,2%	553.277	490.661	12,8%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.187)	(12.609)	12,5%	(46.117)	(39.946)	15,4%
Receita líquida	143.525	130.473	10,0%	507.160	450.715	12,5%
Custo de aluguéis e serviços	(38.414)	(46.034)	-16,6%	(147.660)	(142.174)	3,9%
Lucro bruto	105.111	84.439	24,5%	359.500	308.541	16,5%
Receitas/(despesas) operacionais	4.736	(8.156)	n/a	52.279	(51.833)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(15.861)	(12.771)	24,2%	(59.757)	(53.128)	12,5%
Despesa com depreciação e amortização	(887)	(742)	19,5%	(3.274)	(2.693)	21,6%
Outras receitas/(despesas) operacionais	21.484	5.357	301,1%	115.309	3.988	2791,6%
Resultado financeiro	(52.835)	(42.397)	24,6%	(202.827)	(161.158)	25,9%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	57.013	33.887	68,2%	208.951	95.550	118,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.436)	(10.228)	-37,1%	(22.213)	(24.262)	-8,4%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.371)	(1.168)	17,4%	(7.220)	(9.861)	-26,8%
Lucro líquido do período	49.206	22.491	118,8%	179.519	61.427	192,2%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	46.476	20.822	123,2%	174.083	59.017	195,0%
Acionistas não controladores	2.731	1.669	63,7%	5.436	2.410	125,6%
Lucro líquido do período	49.206	22.491	118,8%	179.519	61.427	192,2%

Esse comunicado 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.