



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS DO 3T14

12 de Novembro de 2014

Portfólio diversificado e de alta qualidade

- ✓ 19 shoppings em operação
- ✓ 446,2 mil m² de ABL própria – 41,1% com menos de 5 anos de operação
- ✓ 32 shoppings sob administração e planejamento
- ✓ Presença em todas as regiões

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



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



Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em Desenvolvimento

Destaques Operacionais

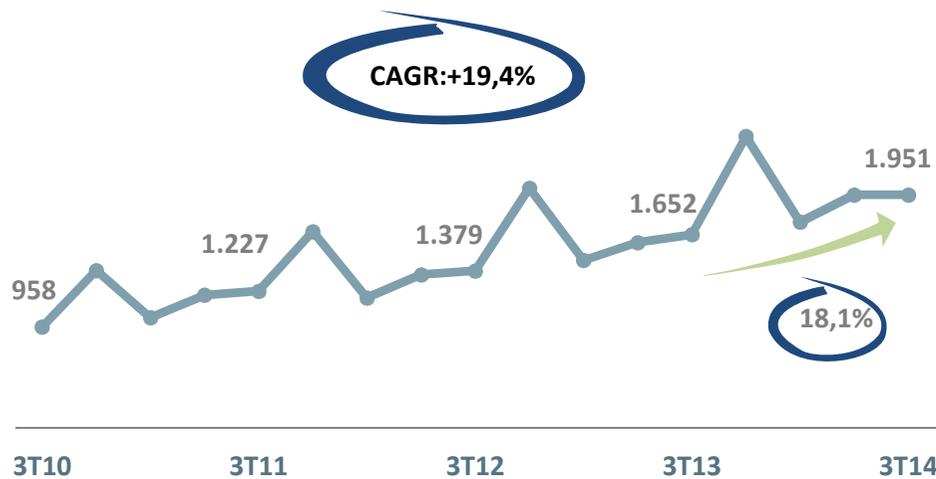
Evolução das Vendas (R\$ milhões)



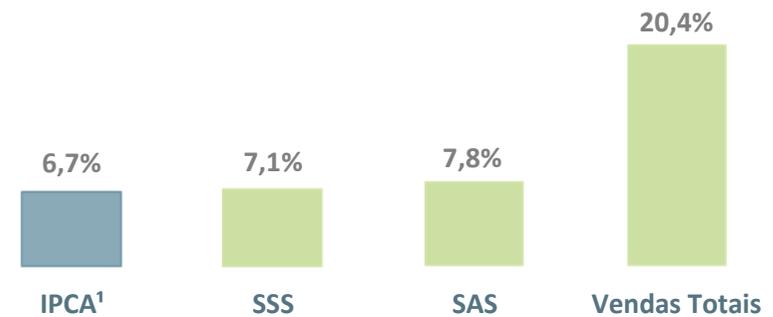
Crescimento SSS e SAS (YoY%)

| Indicadores | 3T14 | 3T14 Ex-Via Parque | 3T14 Ex-Julho |
|-------------|------|--------------------|---------------|
| SAS | 5,3% | 6,6% | 7,3% |
| SSS | 4,7% | 6,0% | 6,7% |

Vendas (R\$ milhões)



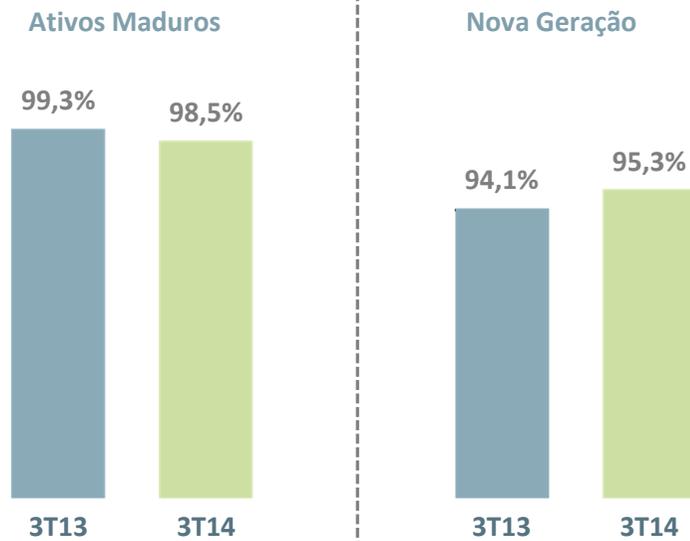
Crescimento de Vendas 9M14/9M13



¹Fonte: <http://www.portalbrasil.net/ipca.htm>

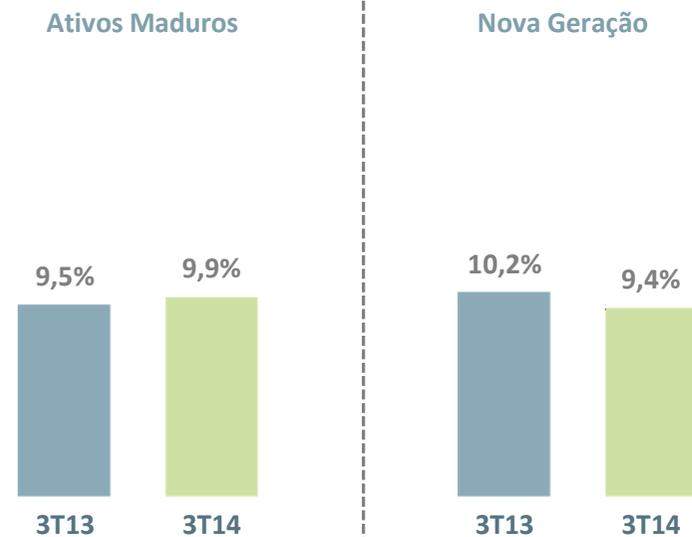
Destaques Operacionais

Taxa de Ocupação (%)



Taxa de Ocupação de 97,2% no 3T14

Custo de Ocupação (% das vendas)

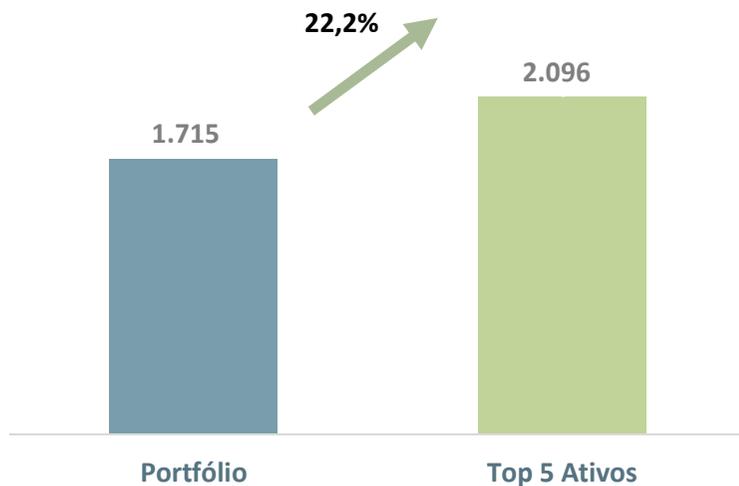


Custo de ocupação de 9,8% no 3T14

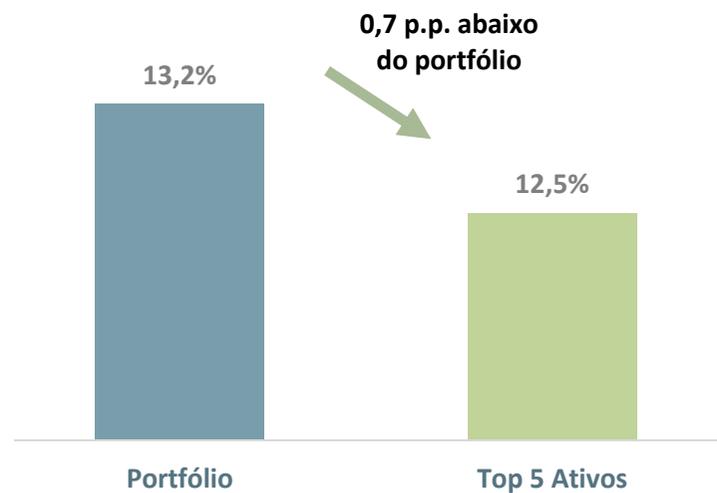
Cinco ativos representam 60% do NOI da Aliansce no 3T14

- Iguatemi Salvador, Boulevard Belém, Bangu Shopping, Boulevard Belo Horizonte e Shopping Taboão
- Vendas/m² de lojas satélites de R\$ 2.096
- Ativos maduros –14 anos de idade média
- Custo de ocupação de lojas satélites de 12,5%, 0,7 pp abaixo da média do portfólio

3T14 Vendas/m² - Satélites



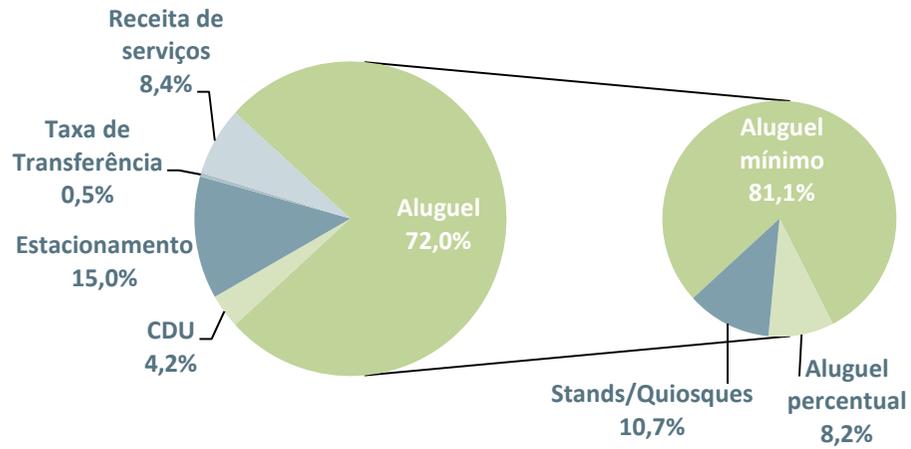
3T14 Custo de Ocupação - Satélites



Potencial aumento de alugueis futuro

Destaques Financeiros

Composição Receita Bruta – 3T14



Evolução Receita Bruta (R\$ milhares)



Destaques Financeiros

Receita de Locação – 3T14/3T13



¹Não inclui aluguel linear

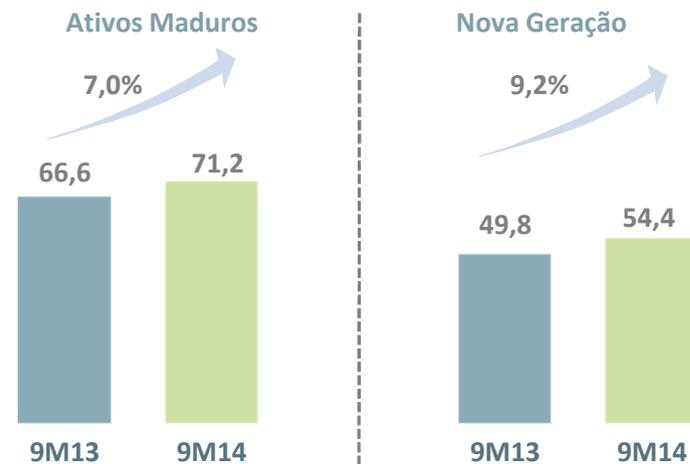
Crescimento SSR e SAR (YoY%)

| Indicadores | 3T14 | 3T14 Ex-Via Parque | 3T14 Ex-Julho |
|-------------|------|--------------------|---------------|
| SAR | 6,0% | 6,3% | 6,9% |
| SSR | 5,7% | 5,9% | 6,7% |

Evolução Receita de Locação (R\$ milhares)



SSR (R\$/m²)*

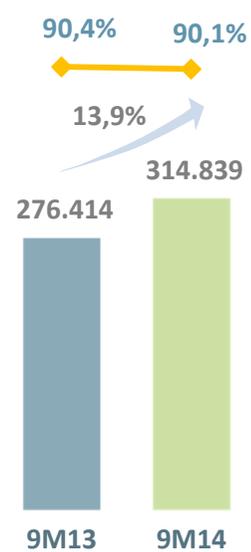


* Média mensal

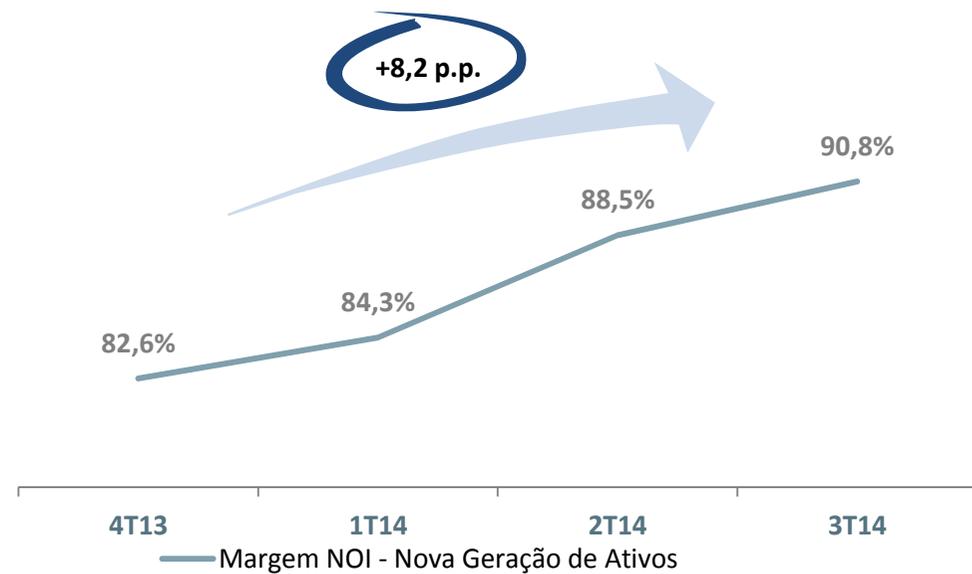
Destaques Financeiros

NOI (R\$ milhares) e Margem NOI (%)

- Crescimento de 13,8% no 3T14 e de 13,9% no 9M14
- NOI mesmos shoppings cresceu 8,3% no 3T14 e 8,8% no 9M14
- Aumento de 8,2 p.p. na margem NOI da Nova Geração de Ativos desde o 4T13



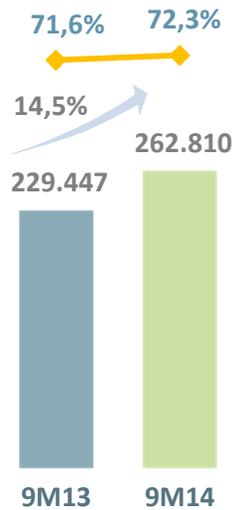
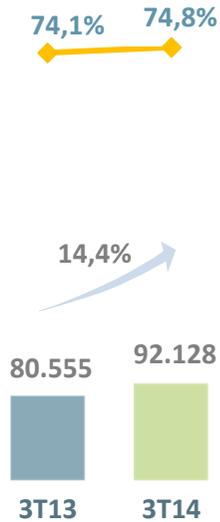
Evolução Margem NOI - Nova Geração de Ativos



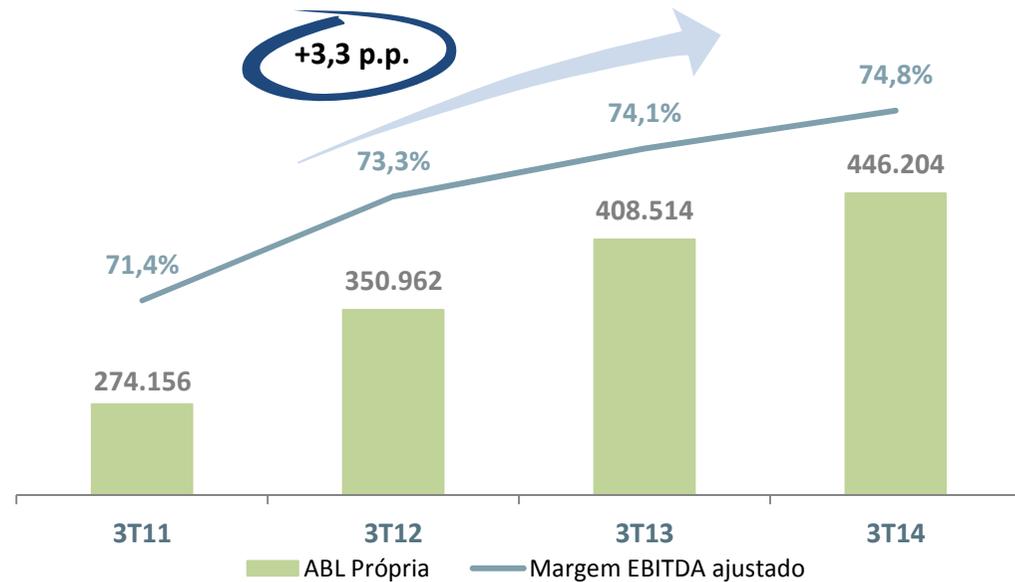
Destaques Financeiros

EBITDA (R\$ milhares) e Margem EBITDA (%) Ajustados¹

- EBITDA ajustado de R\$92,1 milhões no 3T14, crescimento de 14,4% em relação ao 3T13
- Margem EBITDA ajustado foi de 74,8% no 3T14, a maior da história da Companhia
- Margem EBITDA cresceu 3,3 p.p. nos últimos 3 anos.



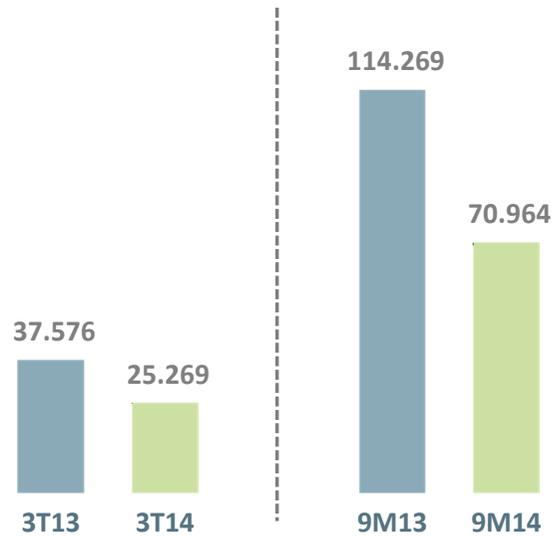
Evolução da Margem EBITDA e ABL Própria - Últimos 3 anos



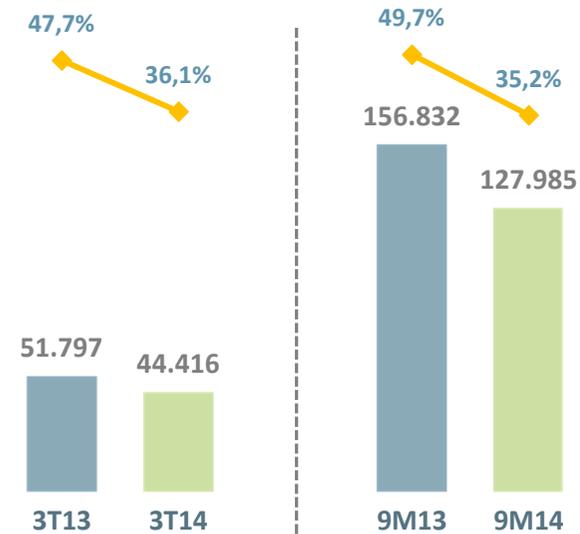
¹ Ajustado por itens não recorrentes

Destaques Financeiros

Lucro Líquido Ajustado¹ (R\$ milhares)



FFO (R\$ milhares) e Margem FFO (%) Ajustados¹



¹ Ajustado por itens não recorrentes e não caixa

Expansões

| Projetos em Andamento | Estado | Inauguração | ABL (m ²) | % Aliansce | ABL Própria (m ²) | % Aliansce (R\$ milhões) | | | | | TIR ¹ (a.a.) |
|-------------------------------|--------|-------------|-----------------------|------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
| | | | | | | CAPEX Total | CDU Líquido | Permuta | NOI 1º Ano | NOI 3º Ano | |
| Bangu Shopping | RJ | 1T14-2T15 | 3.991 | 100,0% | 3.991 | 33,6 | 1,7 | - | 5,3 | 6,2 | 24,5% |
| Carioca Shopping ² | RJ | 2T15 | 9.200 | 100,0% | 9.200 | 60,5 | 1,8 | 36,7 | 7,2 | 8,4 | 17,5% |
| Shopping Nações Bauru | RJ | 2T15 | 7.375 | 100,0% | 7.375 | 4,5 | 2,6 | - | 3,3 | 4,4 | NA |
| Total | | | 20.566 | | 20.566 | 98,6 | 6,0 | 36,7 | 15,7 | 19,0 | |

| Futuras Expansões | Estado | Inauguração | ABL (m ²) | % Aliansce | ABL Própria (m ²) |
|---------------------|--------|-------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| Caxias Shopping I | RJ | 4T15 | 7.672 | 89,00% | 6.828 |
| Shopping West Plaza | SP | 4T15 | 3.175 | 25,00% | 794 |
| Caxias Shopping II | RJ | 2T16 | 2.143 | 89,00% | 1.907 |
| Iguatemi Salvador | BA | 4T16 | 10.000 | 70,69% | 7.069 |
| Total | | | 22.990 | | 16.598 |

36,3 mil m² de ABL própria com previsão de inauguração até o final de 2016

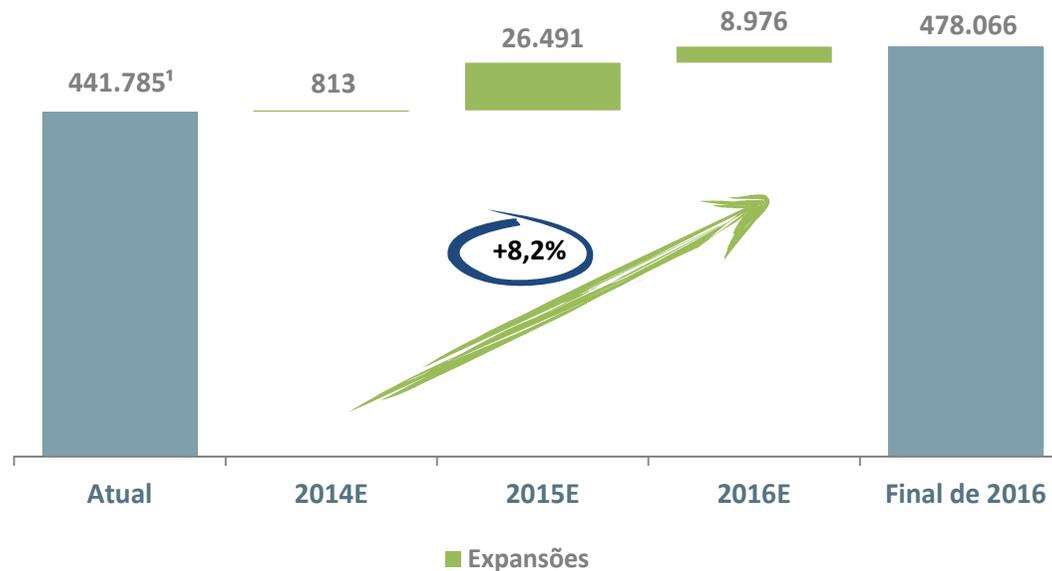
¹ TIR real e desalavancada

² A TIR não considera o valor da permuta pelo potencial construtivo. Considerando a permuta, o cap rate estabilizado é de 38,0%.

Vetores de Crescimento

Crescimento de ABL Própria até o final de 2016

- ✓ 7 expansões em shoppings com taxa de ocupação média de 98,0%
- ✓ Capex Líquido de CDU e Permuta a realizar no valor de R\$141,7 milhões



¹Considera venda de participação no Santana Parque Shopping realizada no 4T14

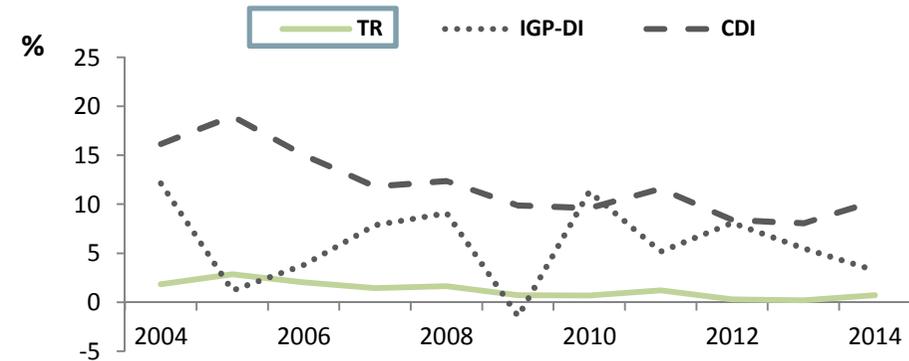
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento 3T14

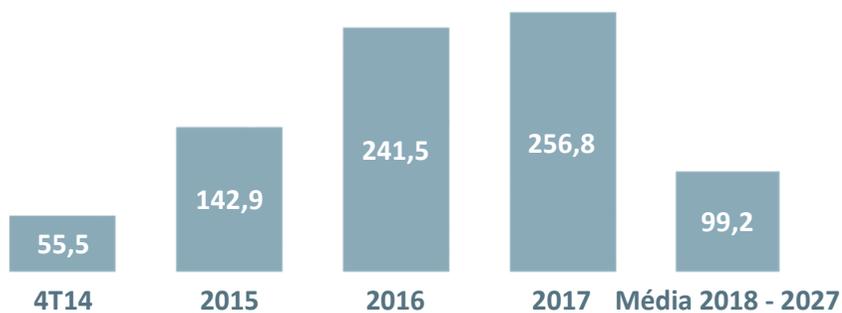
| Composição da Dívida Gerencial | Curto Prazo | Longo Prazo | Endividamento Total |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| <i>(valores em milhares de reais)</i> | | | |
| DÍVIDA TOTAL | 176.029 | 1.767.211 | 1.943.240 |
| DISPONIBILIDADE TOTAL¹ | (362.610) | - | (362.610) |
| DÍVIDA LÍQUIDA | (186.581) | 1.767.211 | 1.580.630 |

¹Valor recebido em outubro de 2014 referente à venda de participação no Santana Parque Shopping

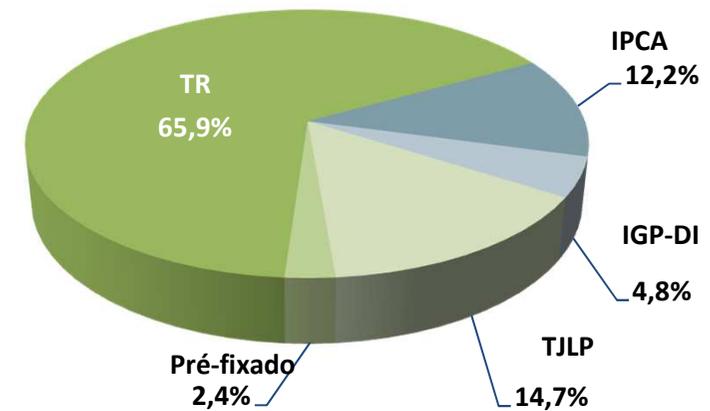
Últimos 10 anos – Baixa volatilidade da TR



Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)



Perfil da dívida – Indexadores (%)



Dados Financeiros e Operacionais

| Principais Indicadores | 3T14 | 3T13 | 3T14/3T13 Δ% | 9M14 | 9M13 | 9M14/9M13 Δ% |
|--|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|
| Desempenho Financeiro - Informações gerenciais | | | | | | |
| <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i> | | | | | | |
| Receita Bruta | 134.343 | 118.237 | 13,6% | 395.564 | 347.579 | 13,8% |
| Receita Líquida | 123.200 | 108.698 | 13,3% | 363.635 | 320.242 | 13,5% |
| NOI | 107.697 | 94.675 | 13,8% | 314.839 | 276.414 | 13,9% |
| Margem % | 91,0% | 91,0% | -0,1 p.p. | 90,1% | 90,4% | -0,3 p.p. |
| EBITDA Ajustado ¹ | 92.128 | 80.555 | 14,4% | 262.810 | 229.447 | 14,5% |
| Margem % | 74,8% | 74,1% | 0,7 p.p. | 72,3% | 71,6% | 0,6 p.p. |
| Lucro Líquido | 99.275 | 14.551 | 582,3% | 127.607 | 38.195 | 234,1% |
| Margem % | 80,6% | 13,4% | 67,2 p.p. | 35,1% | 11,9% | 23,2 p.p. |
| Lucro Líquido Ajustado ¹ | 25.269 | 37.576 | -32,8% | 70.964 | 114.269 | -37,9% |
| Margem % | 20,5% | 34,6% | -14,1 p.p. | 19,5% | 35,7% | -16,2 p.p. |
| FFO Ajustado ¹ | 44.416 | 51.797 | -14,2% | 127.985 | 156.832 | -18,4% |
| Margem % | 36,1% | 47,7% | -11,6 p.p. | 35,2% | 49,0% | -13,8 p.p. |
| Desempenho Operacional - Informações gerenciais | | | | | | |
| Vendas <i>(em milhares de reais)</i> | 1.950.673 | 1.652.025 | 18,1% | 5.662.862 | 4.702.183 | 20,4% |
| Vendas/m ² ² | 1.128,8 | 1.086,3 | 3,9% | 1.099,9 | 1.040,9 | 5,7% |
| Vendas mesmos Shoppings/m ² ² | 1.156,2 | 1.086,3 | 6,4% | 1.129,0 | 1.040,9 | 8,5% |
| Aluguel/m ² ² | 73,8 | 68,7 | 7,4% | 72,9 | 67,3 | 8,4% |
| Aluguel mesmos Shoppings/m ² ² | 74,8 | 68,7 | 8,9% | 73,8 | 67,3 | 9,8% |
| SAS/m ² (vendas mesma área) ² | 1.160,3 | 1.102,4 | 5,3% | 1.132,5 | 1.050,6 | 7,8% |
| SAR/m ² (aluguel mesma área) ² | 66,4 | 62,6 | 6,0% | 66,2 | 61,4 | 7,7% |
| SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ² | 1.141,0 | 1.090,0 | 4,7% | 1.121,2 | 1.047,2 | 7,1% |
| SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ² | 65,0 | 61,6 | 5,7% | 65,1 | 60,5 | 7,6% |
| NOI mesmos Shoppings | 102.317 | 94.512 | 8,3% | 300.549 | 276.252 | 8,8% |
| Custo de Ocupação (% vendas) | 9,8% | 9,7% | 0,1 p.p. | 10,0% | 10,1% | 0,0 p.p. |
| Inadimplência Líquida | 2,5% | 1,9% | 0,6 p.p. | 3,4% | 2,8% | 0,6 p.p. |
| Taxa de Ocupação | 97,2% | 97,3% | -0,1 p.p. | 97,2% | 97,3% | -0,1 p.p. |
| ABL Total Final (m ²) | 675.656 | 602.074 | 12,2% | 675.656 | 602.074 | 12,2% |
| ABL Própria Final (m ²) | 446.204 | 408.514 | 9,2% | 446.204 | 408.514 | 9,2% |
| ABL Própria que informa vendas (média - m ²) | 394.163 | 352.532 | 11,8% | 392.133 | 347.641 | 12,8% |

¹ Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

² Média mensal



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

E-mail: ri@aliansce.com.br

Website: www.aliansce.com.br/ri