ALIANSCE SHOPPING CENTERS



RESULTADOS 1T15

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

7 de maio de 2015 – 5ª feira
11h00 (BR) / 10h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Aliansce
Replay por 7 dias: +55 (11) 2188-0400
Senha: Aliansce

ALSC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC

Índice Imobiliário IMOB

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 1T15

Rio de Janeiro, 6 de maio de 2015 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados no 1º trimestre de 2015 (1T15). 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 primeiro trimestre de 2015 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 8,7% no 1T15 em relação ao mesmo período do ano anterior.** No 1T15, 9 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 4,8% no 1T15. As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 4,0%. **O SSS e SAS do portfólio no 1T15 foram impactados pelo desempenho de vendas do Shopping da Bahia, o principal shopping da Aliansce. Excluindo este ativo, o SAS no 1T15 foi 7,2% e o SSS foi 6,5%.** Destaque para o desempenho dos 7 ativos com maior exposição a classe média, que apresentaram crescimento de SAS de 7,6% no 1T15. No critério vendas mesmas lojas, esse grupo de ativos apresentou crescimento de 6,6% no 1T15.
- Receita líquida de R$123,6 milhões no 1T15, crescimento de 5,4% em relação ao 1T14. **Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas ao longo de 2014*, a receita líquida da Companhia registrou crescimento de 7,8% no primeiro trimestre de 2015.**
- **Os aluguéis nas mesmas áreas (SAR) e os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de 5,9% no trimestre.**
- NOI de R$104,8 milhões no 1T15, um aumento de 4,9% em relação ao 1T14**. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas ao longo de 2014*, o NOI registrou crescimento de 7,8% no trimestre e uma margem 0,4 p.p. superior em relação ao 1T14.** Os ativos da Companhia com menos de 5 anos de histórico operacional apresentaram crescimento de 0,6 p.p. de margem NOI no 1T15 em relação ao 1T14.
- EBITDA ajustado de R$83,8 milhões no trimestre, um aumento de 5,3%. A margem EBITDA ajustado alcançou 67,8%. **Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas ao longo de 2014*, o EBITDA ajustado apresentou crescimento de 7,7% no trimestre.**
- FFO ajustado atingiu R$19,4 milhões no 1T15, um crescimento de 8,1% em relação ao 1T14. A Margem FFO foi de 16,3% no trimestre, um incremento de 0,3 p.p. frente ao 1T14. **Excluindo o efeito das vendas ocorrido em 2014*, o AFFO da Companhia foi 22,5% acima do registrado no 1T14. A margem AFFO registrou crescimento de 1,9 p.p. no período.**

*Participações vendidas no Shopping da Bahia e Santana Parque Shopping, Boulevard Corporate Tower e Loja C&A Boulevard Shopping Feira de Santana.

- O CAPEX bruto da Companhia foi R$28,4 milhões no trimestre. **O investimento líquido foi R$25,3 milhões no 1T15.**
- Em 29 de abril de 2015, a expansão do Carioca Shopping foi inaugurada. A área total do projeto possui 9,2 mil m² de ABL própria e o investimento realizado incluiu melhorias na fachada, no segundo piso e no estacionamento do shopping, com a construção de 490 novas vagas. O CAPEX líquido da permuta de potencial construtivo e de CDU é estimado em aproximadamente R$22,0 milhões e projetamos um NOI estabilizado de R$8,4 milhões.
- Em 30 de abril de 2015, a Assembléia Geral Ordinária aprovou a distribuição aos acionistas no valor total de R$113,2 milhões. O valor é equivalente a R$0,70 por ação e inclui o montante de R$20 milhões de juros sobre 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 1T15 e as variações em relação ao mesmo período no ano passado.

Principais Indicadores	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Receita Bruta	135.083	127.649	5,8%
Receita Líquida	123.628	117.266	5,4%
NOI	104.821	99.927	4,9%
Margem %	89,2%	89,0%	0,2 p.p.
EBITDA Ajustado[1]	83.807	79.581	5,3%
Margem %	67,8%	67,9%	-0,1 p.p.
Lucro líquido	1.787	3.253	-45,1%
Margem %	1,5%	2,9%	-1,4 p.p.
Lucro líquido Ajustado[1]	2.050	213	862,1%
Margem %	1,7%	0,2%	1,5 p.p.
FFO Ajustado[1]	19.371	17.923	8,1%
Margem %	16,3%	16,0%	0,3 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais			
Vendas *(em milhares de reais)*	1.897.776	1.746.158	8,7%
Vendas/m² [2]	1.078,6	1.020,8	5,7%
Vendas mesmos Shoppings/m² [2]	1.051,0	989,3	6,2%
Aluguel/m² [2]	73,9	68,4	8,0%
SAS/m² (vendas mesma área)²	1.071,3	1.021,9	4,8%
SAR/m² (aluguel mesma área)²	65,6	62,0	5,9%
SSS/m² (vendas mesmas lojas)²	1.064,9	1.023,9	4,0%
SSR/m² (aluguel mesmas lojas)²	64,9	61,3	5,9%
Custo de Ocupação (% vendas)	10,6%	10,5%	0,1 p.p.
Inadimplência Líquida	5,3%	4,1%	1,2 p.p.
Taxa de Ocupação	97,4%	97,4%	-0,1 p.p.
ABL Total Final (m²)	675.578	678.231	-0,4%
ABL Própria Final (m²)	439.378	448.347	-2,0%
ABL Própria que informa vendas (m²)²	390.710	384.028	1,7%

[1] Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

[2] Média mensal

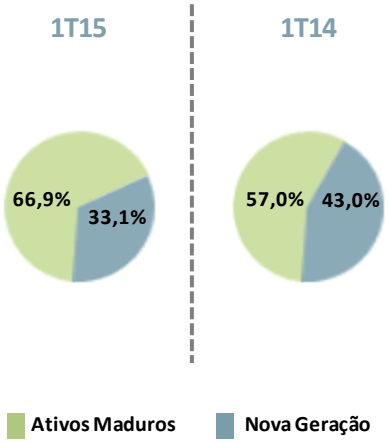
Nosso Portfólio

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

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

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

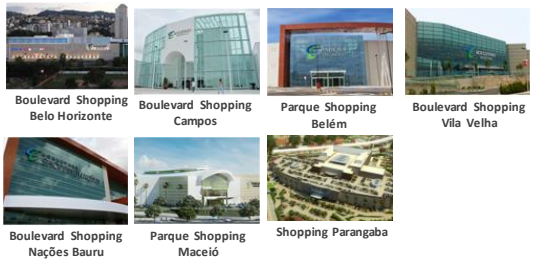
ABL Própria por grupo



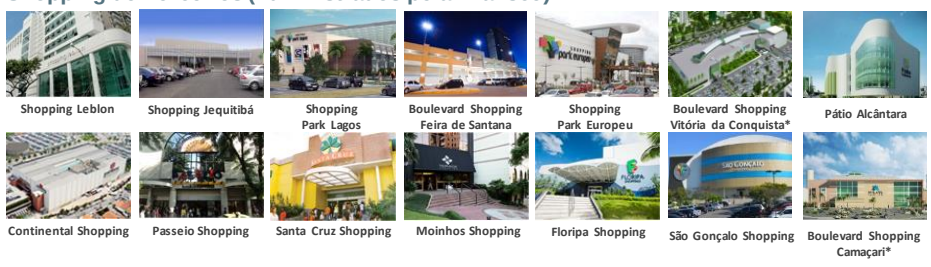
Ativos Maduros (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



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



Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em Desenvolvimento



Adicionalmente, os seguintes shoppings são classificados como empreendimentos com maior exposição à classe média: Bangu Shopping, Carioca Shopping, Shopping Taboão, Caxias Shopping, Shopping Grande Rio, Parque Shopping Belém e Shopping Parangaba.

No final do 1T15, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 439,4 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 1T15.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no final do 1T15:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional		**65,70%**	**447.436**	**293.952**	**98,4%**	
Shopping da Bahia	BA	66,43%	62.941	41.809	99,7%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.679	28.609	99,9%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	73,91%	57.247	42.311	99,3%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	37.074	9.268	99,4%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	24.047	24.047	98,9%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.832	8.458	97,1%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	54.498	54.498	99,7%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,40%	26.523	8.859	97,4%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.723	22.894	98,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.419	29.565	95,0%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	93,0%	-
Lojas C&A	n/a	69,05%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		**63,74%**	**228.142**	**145.426**	**95,2%**	
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.083	30.158	94,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	24.756	24.756	97,7%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	30.014	15.007	96,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	33.600	16.800	93,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,00%	27.146	27.146	94,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.417	18.709	95,3%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.126	12.850	95,2%	A / C / CSC
Total do Portfolio		**65,04%**	**675.578**	**439.378**	**97,4%**	

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

Os 10 shoppings mais representativos do portfólio, equivalentes à 83% do NOI da Companhia no 1T15, possuem uma taxa de ocupação de 98,2%.

Impacto das vendas de participação realizadas em 2014

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

Principais Indicadores	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Receita Bruta	135.083	124.790	8,2%
Receita Líquida	123.628	114.682	7,8%
NOI	104.821	97.260	7,8%
Margem %	89,2%	88,8%	0,4 p.p.
EBITDA Ajustado[1]	83.807	77.844	7,7%
Margem %	67,8%	67,9%	-0,1 p.p.
FFO Ajustado[1]	19.371	15.816	22,5%
Margem %	16,3%	14,4%	1,9 p.p.

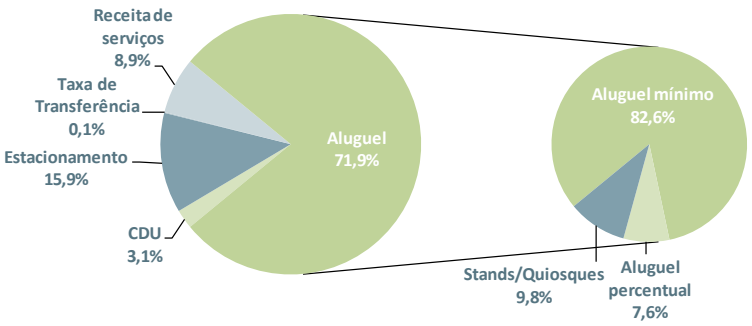
[1] Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

Destaques Financeiros

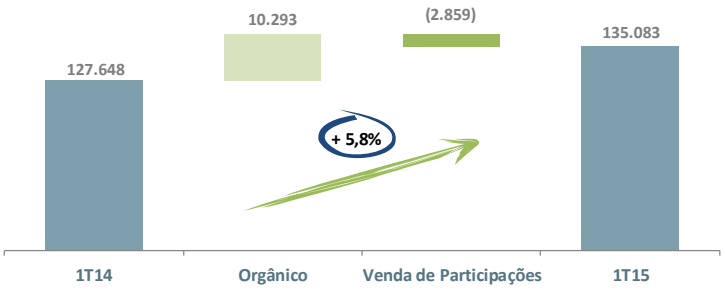
Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 5,8% no 1T15, alcançando R$135,1 milhões. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas ao longo de 2014, o crescimento da receita bruta da Companhia foi de 8,2% no 1T15. O aumento no fluxo de veículos em 15 dos 19 dos shoppings e do ticket médio resultaram em um maior crescimento na receita de estacionamento. A receita de aluguel de quiosques e merchandising foi novamente um dos destaques, crescendo 12,5% no trimestre.

Composição Receita - 1T15



Evolução Receita Bruta (R$ milhares)



Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Receitas por Natureza	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Aluguéis	94.663	90.160	5,0%
Cessão de direito de uso	4.138	5.554	-25,5%
Estacionamento	21.510	18.279	17,7%
Taxa de transferência	168	554	-69,8%
Prestação de serviços	12.078	10.265	17,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.525	2.836	-11,0%
Total	**135.083**	**127.649**	**5,8%**

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Receita Total por Empreendimentos	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Shopping da Bahia	17.730	18.911	-6,2%
Shopping Taboão	8.468	7.561	12,0%
Via Parque Shopping	9.270	8.649	7,2%
Shopping Grande Rio	3.534	3.246	8,9%
Carioca Shopping	7.841	7.490	4,7%
Bangu Shopping	13.786	12.599	9,4%
Santana Parque Shopping	2.323	3.325	-30,1%
Shopping Santa Úrsula	1.187	1.231	-3,6%
Caxias Shopping	5.923	5.449	8,7%
Boulevard Shopping Brasília	2.227	2.003	11,2%
Boulevard Shopping Belém	14.855	13.882	7,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	10.124	9.298	8,9%
Boulevard Campos	4.950	4.517	9,6%
Parque Shopping Belém	3.220	2.961	8,8%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.628	1.457	11,7%
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.119	3.730	10,4%
Shopping West Plaza	1.899	1.867	1,7%
Shopping Parangaba	2.454	2.032	20,8%
Parque Shopping Maceió	4.052	3.018	34,3%
Lojas C&A	889	1.044	-14,8%
Boulevard Corporate Tower	-	278	n/a
Serviços	12.078	10.265	17,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.525	2.836	-11,0%
Total	**135.083**	**127.649**	**5,8%**

Receita de Locação

A receita de locação da Companhia apresentou crescimento de 5,0% no 1T15. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas em 2014, o crescimento atingiu 7,9% no trimestre. O desempenho do Boulevard Shopping Brasília e do Boulevard Shopping Belém é reflexo do sucesso na renovatória dos aluguéis. Os shoppings inaugurados nos últimos 3 anos apresentaram um crescimento de 16,7%. O desempenho do Via Parque reforça as expectativas da Companhia em relação ao shopping após a inauguração do cinema e a conclusão da revitalização durante o 1T15.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Receita de Locação	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Shopping da Bahia	17.352	18.127	-4,3%
Shopping Taboão	6.214	5.704	8,9%
Via Parque Shopping	6.494	5.947	9,2%
Shopping Grande Rio	2.579	2.427	6,2%
Carioca Shopping	6.460	6.328	2,1%
Bangu Shopping	10.422	9.670	7,8%
Santana Parque Shopping	1.637	2.452	-33,3%
Shopping Santa Úrsula	820	823	-0,3%
Caxias Shopping	4.296	3.986	7,8%
Boulevard Shopping Brasília	1.727	1.493	15,7%
Boulevard Shopping Belém	11.904	10.443	14,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.858	6.426	6,7%
Boulevard Campos	3.665	3.380	8,4%
Parque Shopping Belém	2.378	2.146	10,8%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.584	1.327	19,3%
Boulevard Shopping Nações Bauru	2.930	2.575	13,8%
Shopping West Plaza	1.397	1.420	-1,6%
Parque Shopping Maceió	3.007	2.451	22,7%
Shopping Parangaba	2.051	1.741	17,8%
Lojas C&A	889	1.018	-12,6%
Boulevard Corporate Tower	-	278	n/a
Total	**94.663**	**90.160**	**5,0%**

Custo de Aluguéis e Serviços

A diluição do custo de aluguéis e serviços alcançada em 2014 continuou no 1T15. A queda de 3,8% nos custos no 1T15 é reflexo da redução dos custos operacionais e de depreciação e amortização, da venda de ativos e da ausência de custos pré-operacionais. Excluindo o efeito das vendas de participação, os custos tiveram um aumento de apenas 2,3% no trimestre.

A redução dos custos operacionais veio mais uma vez do processo de maturação dos ativos da Nova Geração. No 1T15, os custos operacionais por m² deste grupo de ativos caíram 31,1% em relação ao 1T14. Os principais efeitos foram a redução dos custos com lojas vagas e dos custos administrativos.

No 1T15, a constituição de provisão para contas a receber de condomínio dos shoppings Boulevard Belém, Boulevard Campos e Boulevard Bauru foi feita pela primeira vez. O aumento da provisão foi causado em sua maior parte pela inclusão no trimestre de títulos vencidos em anos anteriores.

Os custos caixa ou *Cash COGS*, excluindo depreciação e amortização, apresentaram redução de 3,4% no 1T15.

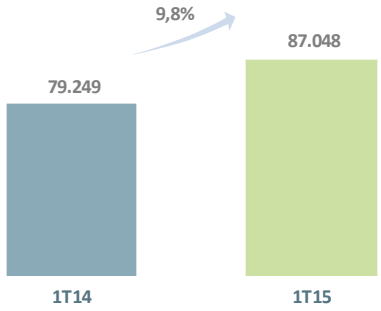
Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
Custos por Natureza	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Depreciação e Amortização	17.092	17.838	-4,2%
Custos operacionais dos shoppings	9.214	10.243	-10,0%
Custo de estacionamento	5.441	5.060	7,5%
Gastos pré-operacionais	0	907	n/a
Custo de comercialização e planejamento	1.303	1.814	-28,1%
Provisão para devedores duvidosos	3.530	2.154	63,8%
Total	**36.579**	**38.017**	**-3,8%**

Lucro Bruto

O lucro bruto alcançou R$87,0 milhões no 1T15, um aumento de 9,8% em relação ao mesmo período de 2014.

A margem bruta teve um aumento de 2,8 p.p. no 1T15.

Lucro Bruto (R$ milhares)



NOI

O NOI do 1T15 alcançou R$104,8 milhões, aumento de 4,9% em relação ao 1T14. A margem NOI foi de 89,2% no trimestre, um crescimento de 0,2 p.p. frente ao 1T14. Excluindo o efeito das alienações ocorridas em 2014, o NOI da Companhia apresentou crescimento de 7,8% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 0,4 p.p. na margem NOI.

A margem NOI dos ativos com menos de 5 anos de operação apresentou um crescimento de 0,6 p.p. no 1T15. Os shoppings inaugurados em 2013, Parque Shopping Maceió e Shopping Parangaba, apresentaram aumento de 3,9 p.p. na margem NOI.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
NOI	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Aluguéis	97.356	93.551	4,1%
Cessão de direito de uso	4.138	5.554	-25,5%
Resultado de estacionamento	16.070	13.219	21,6%
Resultado Operacional	**117.564**	**112.324**	**4,7%**
(-) Custos operacionais dos shoppings	(9.214)	(10.243)	-10,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(3.530)	(2.154)	63,8%
(=) NOI	**104.821**	**99.927**	**4,9%**
Margem NOI	**89,2%**	**89,0%**	**0,2 p.p.**

(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas administrativas e gerais tiveram crescimento de 9,3% no 1T15. O maior valor das despesas administrativas no 1º trimestre é reflexo do pagamento do bônus da diretoria que representa cerca de 27% do valor total.

A linha de Outras (despesas)/receitas operacionais inclui despesas não recorrentes relacionadas à mudança do nome e logomarca do Shopping da Bahia.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Despesas administrativas e gerais	(19.147)	(17.514)	9,3%
Despesa com depreciação e amortização	(911)	(747)	21,9%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(3.097)	(1.272)	143,4%
Total	**(23.155)**	**(19.533)**	**18,5%**
Outros Itens não recorrentes	1.885	373	405,9%
Total Ajustado	**(21.269)**	**(19.161)**	**11,0%**

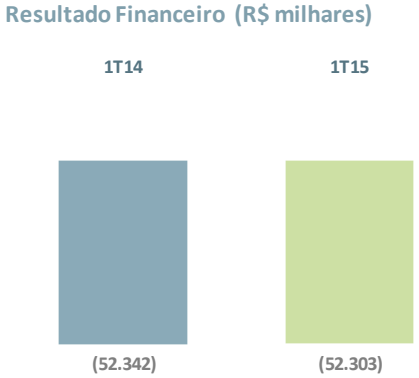
EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu foi de R$83,8 milhões no 1T15, um crescimento de 5,3% em relação ao 1T14. Excluindo o efeito das vendas de participações realizadas em 2014, o crescimento do EBITDA ajustado no trimestre foi 7,7%.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Receita líquida	**123.628**	**117.266**	**5,4%**
(-) Custos	(36.579)	(38.017)	-3,8%
(-) Despesas	(23.155)	(19.533)	18,5%
(+) Depreciação e amortização	18.028	18.585	-3,0%
(=) EBITDA	**81.922**	**78.301**	**4,6%**
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	1.885	1.279	47,3%
(+)Gastos pré-operacionais	-	907	n/a
(+)/(-) Outros	1.885	373	405,9%
(=) EBITDA ajustado	**83.807**	**79.581**	**5,3%**
Margem EBITDA ajustado	**67,8%**	**67,9%**	**-0,1 p.p.**

Resultado Financeiro

No 1T15, as despesas financeiras líquidas ficaram estáveis em relação ao 1T14. O aumento do saldo médio de caixa da Companhia no período foi compensado pelos financiamentos contratados ao longo de 2014 até o início de 2015.



Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido ajustado da Companhia atingiu R$1,8 milhão no 1T15. Excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, o lucro líquido foi R$2,1 milhões no 1T15. A partir do 1T15, a Companhia alterou o cálculo do lucro líquido ajustado para estar alinhada às melhores práticas do mercado.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro Líquido - dos Controladores	**1.787**	**3.253**	**-45,1%**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.885	1.160	62,5%
(+) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.383)	(2.646)	-9,9%
(+) Plano de Opção de Ações	1.174	1.174	0,0%
(+)/(-) Impostos não caixa	458	(1.975)	n/a
(-) Juros Capitalizados	(1.283)	(976)	31,5%
(+) Efeito SWAP	411	223	84,2%
(=) Lucro Líquido ajustado	**2.050**	**213**	**862,1%**

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

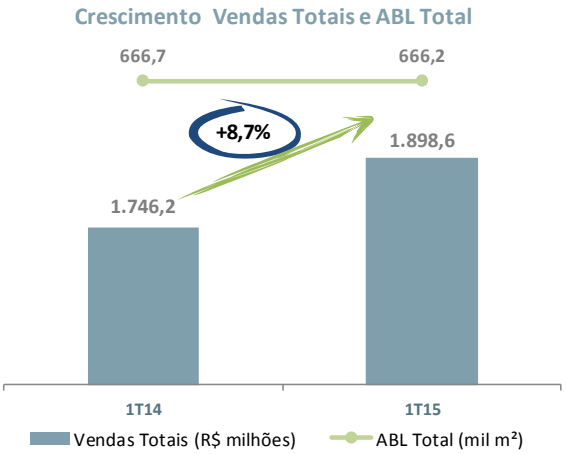
O FFO ajustado (AFFO) alcançou R$19,4 milhões no 1T15, um crescimento de 8,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem do AFFO foi 0,3 p.p. acima do registrado no 1T14 e fechou o trimestre em 16,3%. Excluindo o efeito das vendas de participação ocorridas em 2014, o FFO ajustado apresentou crescimento de 22,5%. A margem AFFO foi 1,9 p.p. acima da registrada no mesmo período do ano anterior. A partir do 1T15, a Companhia alterou o cálculo do AFFO para estar alinhada às melhores práticas do mercado.

Informações Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
FFO	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*		
Lucro Líquido - dos Controladores	**1.787**	**3.253**	**-45,1%**
(+) Depreciação e amortização	17.321	17.710	-2,2%
(=) FFO	**19.108**	**20.963**	**-8,8%**
Margem FFO %	**16,1%**	**18,7%**	**-2,6 p.p.**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.885	1.160	62,5%
(+) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.383)	(2.646)	-9,9%
(+) Plano de Opção de Ações	1.174	1.174	0,0%
(+)/(-) Impostos não caixa	458	(1.975)	n/a
(-) Juros Capitalizados	(1.283)	(976)	31,5%
(+) Efeito SWAP	411	223	84,2%
(=) FFO ajustado	**19.371**	**17.923**	**8,1%**
Margem AFFO %	**16,3%**	**16,0%**	**0,3 p.p.**

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

As vendas dos shoppings da Companhia aumentaram em 8,7% no 1T15 em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R$1,9 bilhão no trimestre. É importante ressaltar que a ABL total da Companhia permaneceu estável no período. No 1T15, 9 dos 19 shoppings da Companhia apresentaram crescimento de dois dígitos em relação ao mesmo período do ano anterior.



Os ativos com maior exposição à classe média apresentaram um crescimento de vendas totais de 12,5% no 1T15. Este grupo de ativos é formado por sete shopping centers, todos dominantes em sua área de influência, com idade média de 8,9 anos.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,8% no 1T15 e as vendas mesmas lojas (SSS) aumentaram em 4,0% em relação ao 1T14.

O SSS e SAS do portfólio no 1T15 foram impactados pelo desempenho de vendas do Shopping da Bahia, o principal shopping da Aliansce. Excluindo este ativo, o SAS no 1T15 foi 7,2% e o SSS foi 6,5%.

O Shopping da Bahia passa por obras relacionadas a 2 expansões que estão impactando a circulação e o acesso ao shopping. A maior intervenção na área existente termina em maio. A 1ª expansão tem a inauguração prevista no 4T15, com a entrada de um supermercado e uma nova área de serviços. As 2 expansões irão aumentar a ABL do shopping em aproximadamente 12 mil m² e reforçar ainda mais o mix de um dos principais shoppings do País.

O desempenho do grupo de ativos com maior exposição à classe média apresentou crescimento superior de SAS e SSS de 7,7% e 6,8%, respectivamente, no primeiro trimestre de 2015.

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

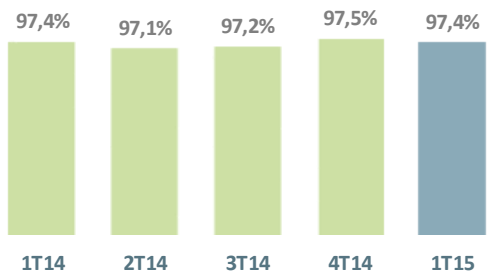
Os aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) ambos cresceram 5,9% no trimestre. A redução do IGP-DI, principal indexador dos contratos de aluguel, ao longo do 2º semestre de 2014 contribuiu para o menor crescimento da receita de locação.

Os shoppings que completaram 5 anos de histórico operacional em 2014 apresentaram um crescimento significativo em termos de SSR, demonstrando a capacidade da Companhia em transferir o aumento de vendas para os aluguéis. O Boulevard Shopping Brasília teve um crescimento de SSR de 12,5% no 1T15. O Boulevard Shopping Belém será mais impactado pelas renovatórias a partir do 2T15, mas ainda assim apresentou um crescimento de SSR de 9,4% no primeiro trimestre.

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação da Companhia atingiu 97,4% no primeiro trimestre do ano, 0,1 p.p. inferior ao apresentado no 4T14 e em linha com a taxa de ocupação no 1T14. Entre os destaques, estão o aumento de 3,0 p.p. na taxa de ocupação do Shopping Parangaba, de 1,0 p.p. do Boulevard Shopping Brasília e o aumento de 1,0 p.p. na taxa de ocupação do Boulevard Shopping Campos.

Taxa de Ocupação (%)

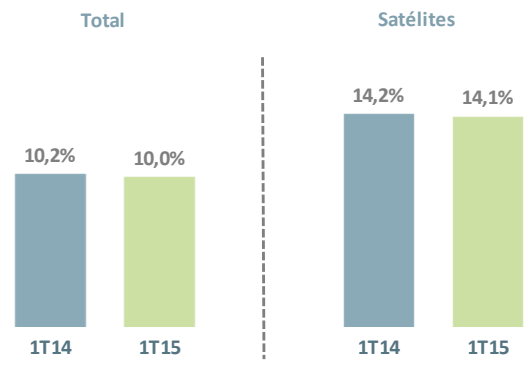


Custo de Ocupação (% de vendas)

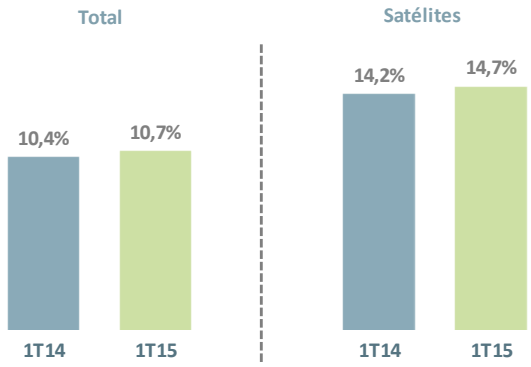
O 1º trimestre do ano caracteriza-se por um menor volume de vendas em relação à média anual, o que tem impacto temporário no custo de ocupação dos lojistas.

No 1T15, o custo de ocupação do portfólio foi 10,6%, aumento de 0,1 p.p. em relação ao 1T14. O aumento das vendas consolidadas nos ativos inaugurados há menos de 5 anos possibilitou a redução do custo de ocupação deste grupo de ativos de 10,2% no 1T14 para 10,0% no 1T15. A manutenção do custo de ocupação do portfólio abaixo da média do setor reflete também a eficiência na gestão do condomínio dos shoppings.

Custo de Ocupação - Ativos Nova Geração



Custo de Ocupação - Ativos Maduros



CAPEX

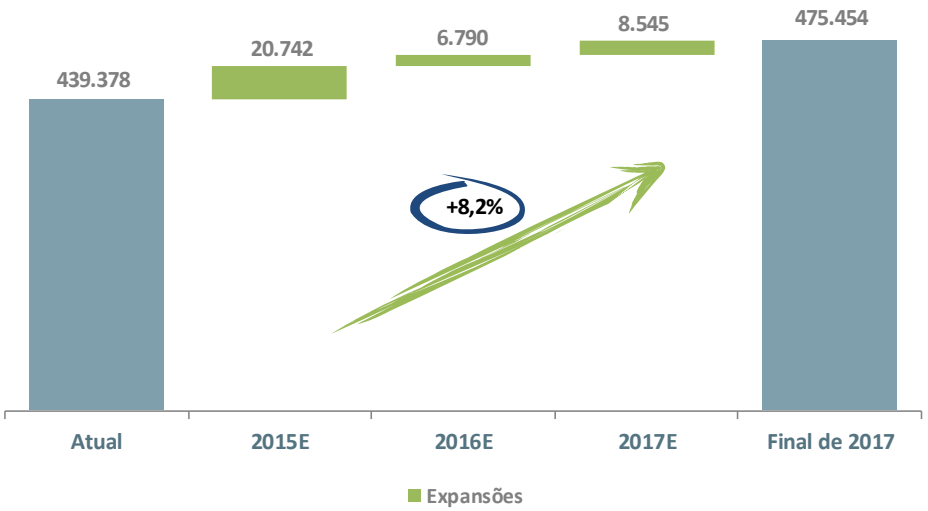
O CAPEX bruto da Companhia foi R$28,4 milhões no trimestre e o investimento líquido foi R$25,3 milhões. O CAPEX realizado em expansões líquido de CDU e permuta foi R$16,1 milhões. O quadro abaixo mostra o CAPEX a ser desembolsado até o final de 2017. A linha "Expansões" considera os projetos em andamento e as futuras expansões.

CAPEX a Realizar	9M15	2016E	2017E	TOTAL
		(Valores em milhões de reais)		
Expansões	21,0	74,9	56,3	**152,2**
Manutenção / Revitalização	34,3	37,8	10,9	**83,0**
Outros	32,1	13,6	0,0	**45,7**
CDU / Permuta[1]	-1,4	-2,4	-23,2	**-27,1**
Total	**86,0**	**123,9**	**43,9**	**253,8**

[1] Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Até o final de 2017, de acordo com o cronograma atual de expansões, a Companhia atingirá 475,5 mil m² de ABL própria.



Expansões

Projetos em Andamento com inauguração prevista nos próximos 12 meses

As 5 expansões com inauguração prevista entre o 1T15 e o 4T15 acrescentarão cerca de 20 mil m² à ABL própria atual da Companhia. O investimento líquido de CDU e permuta na participação da Aliansce está previsto em R$69,1 milhões. Até o final do 1T15, aproximadamente 83% do CAPEX bruto destas 5 expansões já haviam sido desembolsados pela Companhia. O cap rate de 3º ano consolidado é 29,7%.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)	% Aliansce (R$ milhões)		Cap Estabilizado	TIR² (a.a.)
						Capex Líquido¹	NOI Estabilizado		
Bangu Shopping	RJ	1T14 - 2T15	3.839	100,0%	3.839	31,9	6,2	19,4%	24,5%
Carioca Shopping³	RJ	2T15	9.200	100,0%	9.200	22,0	8,4	38,0%	17,5%
Shopping Nações Bauru	SP	2T15 - 4T15	7.375	100,0%	7.375	4,0	4,4	N/A	N/A
Shopping da Bahia	BA	4T15	1.911	66,4%	1.268	6,0	1,1	18,1%	24,2%
Shopping West Plaza	SP	4T15	3.175	25,0%	794	5,2	0,4	7,7%	10,4%
Total			**25.500**		**22.476**	**69,1**	**20,5**	**29,7%**	

¹Inclui CDU Líquido e Permuta

²TIR real e desalavancada

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

Expansão Bangu Shopping

As primeiras duas fases da 3ª expansão do Bangu Shopping já foram inauguradas. Até o momento, 2,5 mil m² de ABL própria foram adicionados ao portfolio da Companhia.

Com a inauguração da nova praça de alimentação no 2º piso do shopping, as operações de fast-food foram realocadas, disponibilizando cerca de 1,2 mil m² de ABL no primeiro piso para novas operações de satélites. Essa área será utilizada para expandir e complementar o mix do shopping e será ancorada pela praça de alimentação recém-inaugurada.

Adicionalmente, 600 m² de ABL serão disponibilizados para locação de satélites em áreas externas no empreendimento, trazendo novas operações de serviços e produtos ao Bangu Shopping.

No total, as 3 fases adicionarão 3,8 mil m² de ABL própria líquida. Até o final do 1T15, 87,1% do CAPEX bruto foi desembolsado. O cap rate estabilizado está estimado em 19,4% e a TIR real e desalavancada em 24,5%.



Nova praça de alimentação no 2º piso



Perspectiva 3ª fase da expansão

Expansão Carioca Shopping

Inaugurada em 29 de abril, a expansão do Carioca Shopping aumentou em 9,2 mil m² a ABL do empreendimento, um acréscimo de 38% em relação a sua área anterior. As novas lojas incluem a âncora Renner, o restaurante Outback e a Ri Happy. Além da expansão, o investimento realizado inclui melhorias na fachada, no segundo piso e no estacionamento do shopping, com a construção de 490 novas vagas.

O volume líquido de investimentos considerando-se o benefício da permuta e o CDU é aproximadamente R$22,0 milhões. O projeto possui uma estimativa de cap rate estabilizado de 38,0%.



Expansão – 1º andar



Expansão – 2º andar

Expansão Boulevard Nações Bauru

Inaugurado no 4T12, o Boulevard Nações Bauru é o maior e mais completo centro de compras da região. A expansão, que possui uma ABL própria de 7,4 mil m², consolidará sua posição de dominância no varejo local.

A primeira fase desta expansão acrescentará 2,4 mil m² de ABL dos quais 1,2 mil m² serão ocupados por uma unidade da Lojas Americanas. A área restante será preenchida por satélites localizadas no primeiro piso do empreendimento. A segunda fase, preparada para abrir no decorrer do 4T15, adicionará 4,9 mil m² de ABL ao empreendimento, no terceiro piso. A Companhia projeta um NOI estabilizado de R$4,4 milhões considerando as 2 fases da expansão.

Expansão Shopping da Bahia

Com inauguração prevista para o 4T15, a 20º expansão do Shopping da Bahia irá ampliar a oferta de serviços do empreendimento. Serão 1,3 mil m² de ABL própria que incluem um supermercado, além de uma megaloja e 12 lojas satélites.

As obras tiveram início ao longo do 1T15, após a definição dos projetos e da contratação da construtora responsável, e consumiram 24,3% do investimento total previsto. Estimamos um CAPEX líquido de CDU de R$6,0 milhões e um cap rate estabilizado de 18,1% a.a.

Expansão West Plaza

Entre as metas estabelecidas pela Companhia para o Shopping West Plaza está a qualificação e ampliação do mix de alimentação e lazer. A expansão do West Plaza representa a entrada de um novo cinema no 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 capacidade para aproximadamente 300 pessoas e que ficará situado na área que era ocupada pelo antigo cinema, ao lado da Praça de Alimentação, no 3º piso. As obras estão dentro do cronograma e a previsão de inauguração é no 4T15.

Com a inauguração do cinema, a Companhia espera um aumento do fluxo de consumidores nos finais de semana. O investimento líquido previsto é de R$5,2 milhões na participação da Companhia e a TIR real e desalavancada esperada da expansão é 10,4%.



Fachada atual



Nova fachada com o cinema no 4º piso

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.

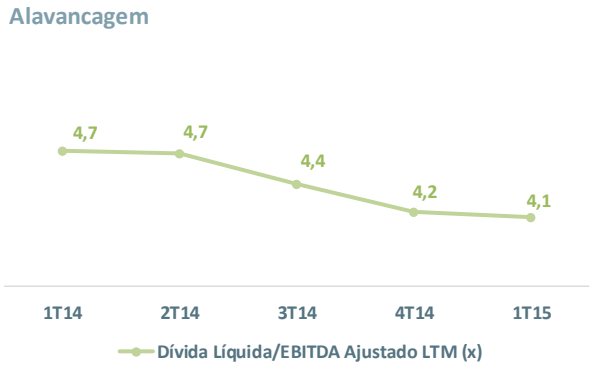
Estes projetos juntos adicionarão 15,3 mil m² de ABL própria à Companhia e demandarão um investimento previsto de R$91,1 milhões, líquido da monetização do potencial construtivo e CDU.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)
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**

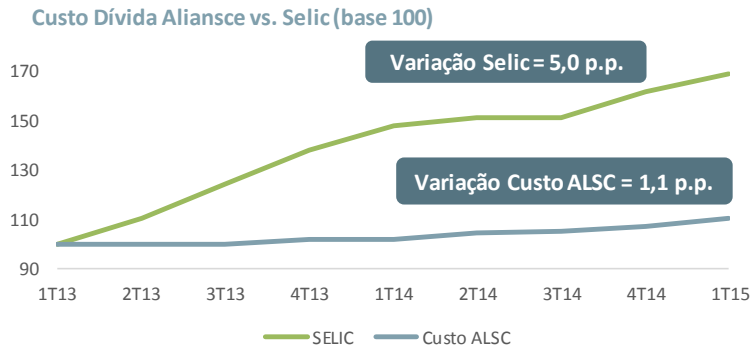
Endividamento e Disponibilidades

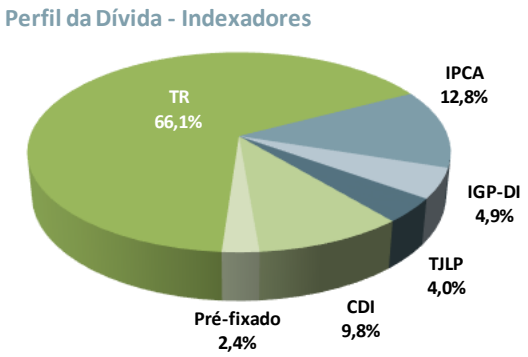
No final do 1T15, a dívida consolidada líquida de aplicações financeiras da Companhia era R$1.545,6 milhões. O valor excluindo as participações de minoritários era R$1.473,9 milhões. A dívida líquida no final do 1T15 permaneceu estável em comparação com o 1T14. A redução da alavancagem nos últimos 12 meses é resultado do menor volume de investimentos, do aumento da geração de caixa e das vendas de participações realizadas em 2014.

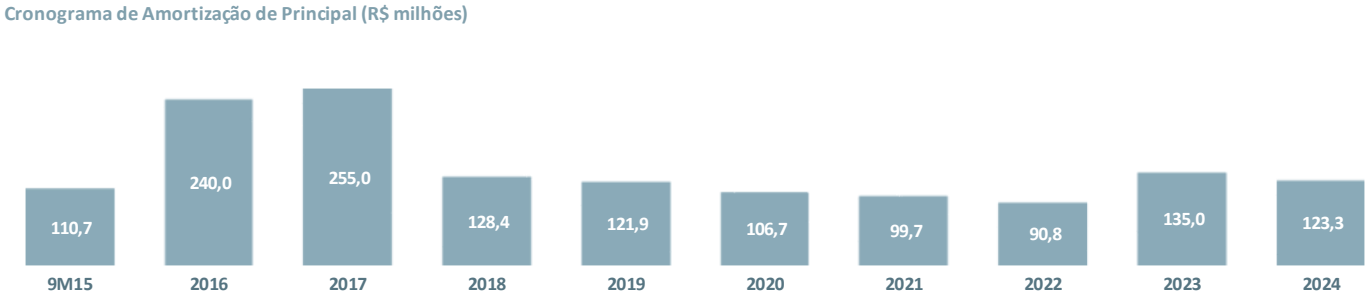
Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	(valores em milhares de reais)		
Bancos	60.283	922.741	983.024
CCI/CRI	85.897	431.480	517.377
Obrigação para compra de ativos	9.723	25.882	35.605
Debêntures	118.548	235.107	353.654
DÍVIDA TOTAL	**274.451**	**1.615.209**	**1.889.660**
Caixa e aplicações financeiras	(344.098)	-	(344.098)
DISPONIBILIDADE TOTAL	**(344.098)**	**-**	**(344.098)**
DÍVIDA LÍQUIDA	**(69.647)**	**1.615.209**	**1.545.562**



Aproximadamente 72,5% da dívida da Companhia estavam indexados à TR, TJLP e Pré-Fixado no final do 1T15. O contrato de SWAP das debêntures no valor de R$185 milhões de CDI + 2% para TJLP + 5% foi encerrado e, a partir de março, a despesa financeira passou a ser reconhecida como CDI + 2%. O prazo médio da dívida atual é 5,7 anos e custo médio é 12,2% ao ano.





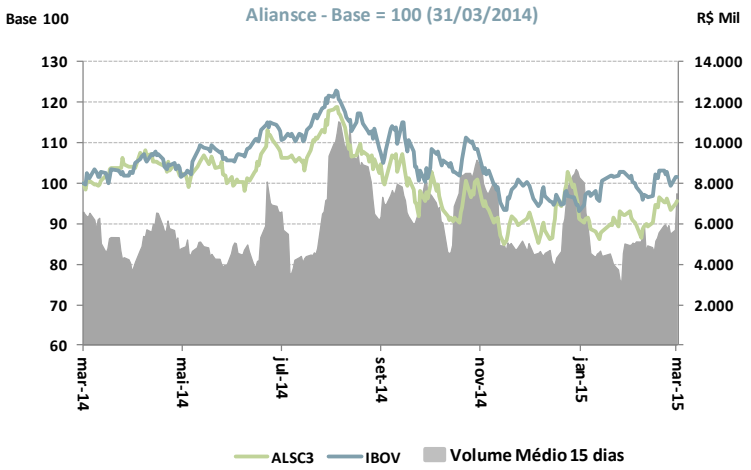


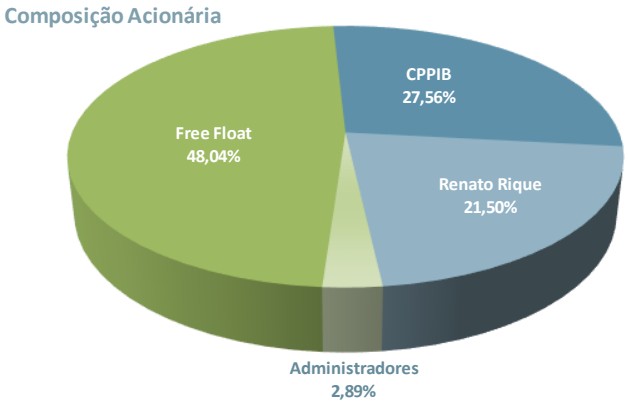
O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 1T15. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 1T15	Minoritários Via Parque	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T15
		(valores em milhares de reais)		
Bancos	1.022.455	-	(39.431)	983.024
CCI/ CRI	517.377	-	(0)	517.377
Obrigação para compra de ativos	34.696	-	909	35.605
Debêntures	353.655	-	(0)	353.654
DÍVIDA TOTAL	**1.928.183**	**-**	**(38.523)**	**1.889.660**
Caixa e aplicações financeiras	(336.683)	1.710	(9.125)	(344.098)
DISPONIBILIDADE TOTAL	**(336.683)**	**1.710**	**(9.125)**	**(344.098)**
DÍVIDA LÍQUIDA	**1.591.500**	**1.710**	**(47.648)**	**1.545.562**

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 1T15 cotada a R$16,90. O volume médio negociado no trimestre foi de R$5,6 milhões por dia.





Glossário

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

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: *Capital Expenditure*. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão 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 1T14	Informações Contábeis 1T15	Informações Gerenciais 1T15
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%	73,91%
Santana Parque Shopping	50,00%	Equivalência	33,40%

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 março de 2014 e 2015:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais - 2014

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2014	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	**123.987**	**(2.539)**	**6.200**	**127.649**
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.999)	27	(411)	(10.383)
Receita líquida	**113.988**	**(2.512)**	**5.789**	**117.266**
Custo de aluguéis e serviços	**(36.154)**	**885**	**(2.748)**	**(38.017)**
Lucro bruto	**77.834**	**(1.626)**	**3.041**	**79.249**
(Despesas)/Receitas operacionais	**(16.070)**	**(13)**	**(3.450)**	**(19.533)**
Despesas administrativas e gerais	(17.487)	(4)	(23)	(17.514)
Resultado da equivalência patrimonial	3.488	-	(3.488)	-
Despesa com depreciação	(750)	-	2	(747)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(1.322)	(9)	59	(1.272)
Resultado financeiro	**(53.501)**	**(71)**	**1.231**	**(52.342)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**8.262**	**(1.710)**	**822**	**7.374**
Imposto de renda e contribuição social	(3.023)	(55)	(716)	(3.794)
Lucro Líquido do Exercício	5.239	(1.765)	106	3.581
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	3.253	-	-	3.253
Acionistas não controladores	1.987	(1.765)	106	328
Lucro Líquido do Exercício	5.239	(1.765)	106	3.581

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2014	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	**5.239**	**(1.765)**	**106**	**3.581**
(+) Depreciação / Amortização	18.205	(56)	436	18.585
(+) Resultado financeiro	53.501	71	(1.231)	52.342
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.023	55	716	3.794
EBITDA	**79.969**	**(1.695)**	**28**	**78.301**
MARGEM EBITDA %	**70,2%**			**66,8%**
(+) Despesas não recorrentes	749	-	531	1.279
EBITDA AJUSTADO	**80.718**	**(1.695)**	**558**	**79.581**
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	**70,8%**			**67,9%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2014	Aliansce Consolidado 2014 - Contábil	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido - Acionista Controlador	**3.253**	**-**	**-**	**3.253**
(+) Depreciação e amortização	18.205	(931)	436	17.710
(=) FFO *	**21.458**	**(931)**	**436**	**20.963**
Margem FFO %	**18,8%**			
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	749	(119)	531	1.160
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.631)	191	(205)	(2.646)
(+) Plano de Opção de Ações	1.174	-	-	1.174
(+)/(-) Impostos não caixa	(828)	(1.329)	181	(1.975)
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(976)	-	-	(976)
(+) Efeito SWAP	223	-	-	223
(=) FFO ajustado *	**19.169**	**(2.189)**	**943**	**17.923**
Margem AFFO %	**16,8%**			**16,0%**

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de março de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
		(Valores em milhares de reais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**127.740**	**(116)**	**7.459**	**135.083**
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.935)	-	**(521)**	(11.455)
Receita líquida	**116.806**	**(116)**	**6.938**	**123.628**
Custo de aluguéis e serviços	**(34.247)**	**826**	**(3.159)**	**(36.579)**
Lucro bruto	**82.559**	**710**	**3.779**	**87.048**
(Despesas)/Receitas operacionais	**(17.451)**	**(1.961)**	**(3.743)**	**(23.155)**
Despesas administrativas e gerais	(19.142)	-	(5)	(19.147)
Resultado da equivalência patrimonial	5.748	(1.961)	(3.787)	-
Despesa com depreciação e amortização	(916)	-	5	(911)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(3.140)	-	43	(3.097)
Resultado financeiro	**(53.789)**	**-**	**1.486**	**(52.303)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**11.319**	**(1.251)**	**1.523**	**11.591**
Imposto de renda e contribuição social	(6.502)	-	(1.819)	(8.321)
Lucro líquido do exercício	**4.817**	**(1.251)**	**(296)**	**3.270**
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	1.787	-	(0)	1.787
Acionistas não controladores	3.029	(1.251)	(296)	1.483
Lucro líquido do exercício	**4.817**	**(1.251)**	**(296)**	**3.270**

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 31 de março de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
		(Valores em milhares de reais)		
Lucro líquido	**4.817**	**(1.251)**	**(296)**	**3.270**
(+) Depreciação / Amortização	17.180	244	605	18.028
(+) Resultado financeiro	53.789	-	(1.486)	52.303
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.502	-	1.819	8.321
EBITDA	**82.287**	**(1.007)**	**641**	**81.922**
MARGEM EBITDA %	**70,4%**			**66,3%**
(+/-) Despesas não recorrentes	1.740	-	146	1.885
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-	-
(+/-) Outros	1.740	-	146	1.885
EBITDA AJUSTADO	**84.027**	**(1.007)**	**787**	**83.807**
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	**71,9%**			**67,8%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de março de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
		(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Lucro Líquido - Acionista Controlador	**1.787**	**-**	**-**	**1.787**
(+) Depreciação e amortização	17.180	(463)	605	17.321
(=) FFO *	**18.967**	**(463)**	**605**	**19.108**
Margem FFO %	**16,2%**			**16,1%**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	1.740	-	146	1.885
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(2.261)	143	(265)	(2.383)
(+) Plano de Opção de Ações	1.174	-	-	1.174
(+)/(-) Impostos não caixa	(17)	(244)	720	458
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(1.283)	-	-	(1.283)
(+) Efeito SWAP	411	-	-	411
(=) FFO ajustado *	**18.730**	**(564)**	**1.205**	**19.371**
Margem AFFO %	**16,4%**			**16,3%**

* Indicadores não-contábeis

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritários Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014
ATIVO				*(Valores em milhares de reais)*				
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	20.720	23.147	(331)	(622)	1.063	1.092	21.452	23.618
Aplicações financeiras de curto prazo	315.963	325.362	(1.380)	(1.719)	8.062	7.167	322.646	330.810
Contas a receber	61.274	76.590	(1.997)	(1.559)	9.418	10.679	68.695	85.710
Venda de ativos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposto a recuperar	41.974	48.674	-	-	328	317	42.302	48.991
Outros créditos	18.840	11.002	-	-	724	706	19.564	11.708
Total Ativo Circulante	**458.771**	**484.775**	**(3.707)**	**(3.900)**	**19.594**	**19.962**	**474.659**	**500.838**
Não circulante								
Contas a receber	850	1.821	-	-	53	68	903	1.889
IR e CSLL ativos diferidos	67.214	62.813	(383)	(302)	(1.496)	(1.139)	65.334	61.373
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	20.867	20.010	-	-	10	(0)	20.877	20.010
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.034	-	-	-	(0)	-	1.034
Outros créditos	21.230	21.422	(1)	(1)	1.243	804	22.472	22.225
Investimentos	282.326	280.183	-	-	(282.154)	(280.011)	172	172
Propriedades para investimento	2.990.612	2.976.717	(42.245)	(41.737)	192.085	192.591	3.140.452	3.127.571
Imobilizado de uso	6.908	7.085	-	-	(7)	(8)	6.901	7.077
Intangível	258.955	258.689	-	-	28.576	28.572	287.531	287.261
Total Ativo Não Circulante	**3.648.962**	**3.629.774**	**(42.629)**	**(42.039)**	**(61.690)**	**(59.123)**	**3.544.643**	**3.528.611**
Total do Ativo	4.107.733	4.114.549	(46.336)	(45.939)	(42.095)	(39.161)	4.019.302	4.029.449
PASSIVO				*(Valores em milhares de reais)*				
Circulante								
Fornecedores	19.558	22.433	(302)	(249)	779	772	20.035	22.956
Impostos e contribuições a recolher	17.801	28.189	(39)	(104)	1.055	901	18.816	28.986
Dividendos a pagar	42.044	42.759	(7)	(15)	0	0	42.038	42.744
Empréstimos e financiamentos	62.632	56.223	-	-	(2.349)	(775)	60.283	55.448
Cédula de crédito imobiliário	85.897	82.799	-	-	0	(0)	85.897	82.799
Debêntures	118.548	26.882	-	-	(0)	(0)	118.548	26.882
Obrigações por compra de ativos	9.723	9.152	-	-	0	(0)	9.723	9.152
Outras obrigações	25.947	15.815	-	88	72	78	26.019	15.981
Total Passivo Circulante	**382.150**	**284.252**	**(348)**	**(280)**	**(443)**	**976**	**381.358**	**284.948**
Não Circulante								
Receitas diferidas	34.192	37.498	(46)	(0)	5.185	5.368	39.331	42.866
Impostos e contribuições a recolher	7.182	7.290	-	-	393	393	7.575	7.683
Empréstimos e financiamentos	959.823	967.125	-	-	(37.082)	(35.415)	922.741	931.710
Instrumentos financeiros derivativos	5.183	4.772	-	-	0	0	5.183	4.772
Debêntures	235.107	324.862	-	-	(0)	(0)	235.107	324.862
Imposto de renda e contribuição social diferida	118.588	114.205	-	-	5.127	4.846	123.715	119.051
Cédula de crédito imobiliário	431.480	442.862	-	-	(0)	0	431.480	442.862
Obrigações por compra de ativos	24.973	24.946	-	-	909	886	25.882	25.832
Outras obrigações	3.900	5.151	-	-	969	960	4.869	6.111
Provisões para contingências	242	320	(89)	(100)	3.552	3.574	3.705	3.795
Total Passivo Não Circulante	**1.820.670**	**1.929.031**	**(135)**	**(100)**	**(20.947)**	**(19.388)**	**1.799.587**	**1.909.543**
Patrimônio líquido								
Capital social	1.367.977	1.367.977	-	-	0	0	1.367.977	1.367.977
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	0	-	(43.714)	(43.714)
Reserva de capital	18.847	17.673	-	-	(0)	-	18.847	17.673
Reserva Legal								
Reserva de Lucros	383.217	381.430	-	-	(1)	-	383.216	381.431
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	33.063	34.070	-	-	1	-	33.064	34.067
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	(0)	0	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	**133.305**	**131.612**	**(45.852)**	**(45.560)**	**(20.705)**	**(20.748)**	**66.749**	**65.305**
Total Patrimônio líquido	**1.904.913**	**1.901.266**	**(45.852)**	**(45.560)**	**(20.704)**	**(20.747)**	**1.838.357**	**1.834.957**
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	4.107.733	4.114.549	(46.336)	(45.939)	(42.095)	(39.159)	4.019.303	4.029.449

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/03/2015	31/03/2015	31/03/2015
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	**1.787**	**0**	**1.787**
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:			
Aluguel linear	(2.261)	(264)	(2.525)
Depreciação e amortização	17.210	847	18.057
Ganho de equivalência patrimonial	(5.748)	5.748	-
Provisão para ajuste a valor justo	-	-	-
Remuneração com base em opção de ações	1.174	0	1.174
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	3.051	479	3.530
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	63.431	(1.354)	62.077
Ganho de investimentos	-	(0)	(0)
Receita financeira FIIVPS	-	-	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	411	(0)	411
Ganho com diluição de participação	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(17)	719	702
Recursos provenientes do lucro	**79.038**	**6.174**	**85.212**
Redução (aumento) dos ativos	**21.714**	**1.431**	**23.145**
Contas a receber de clientes	15.497	1.499	16.996
Outros créditos	(483)	(58)	(541)
Impostos a recuperar	6.700	(10)	6.690
Aumento (redução) dos passivos	2.291	1.158	3.449
Fornecedores	(2.876)	(45)	(2.921)
Impostos e contribuições a recolher	2.172	1.520	3.692
Outras obrigações	6.301	(89)	6.212
Receitas diferidas	(3.306)	(229)	(3.535)
Impostos pagos	(18.399)	(1.531)	(19.930)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**84.644**	**7.231**	**91.875**
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(86)	0	(86)
Aquisição de propriedade para investimento	(28.705)	(10)	(28.715)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	-	-	-
Venda de propriedade para investimento	-	-	-
Aquisição de investimentos	5.326	(3.854)	1.472
Venda de investimentos	-	-	-
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	9.399	(1.235)	8.164
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	-	0	0
Aquisições de intangíveis	(994)	(8)	(1.002)
Aquisição adicional de não controladores	-	-	-
Recebimento de juros sobre o capital próprio	-	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	**(15.060)**	**(5.106)**	**(20.166)**
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	-	-
Gasto com emissão de ações	-	-	-
Dividendos pagos	(665)	0	(665)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(34.873)	(902)	(35.775)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(25.989)	(850)	(26.839)
Pagamento juros de debêntures	(10.474)	0	(10.474)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	-	(111)	(111)
Pagamento do custo de reestruturação - Debêntures	(9)	(2)	(11)
Emissão em cédulas de crédito imobiliário	-	0	0
Emissão de debêntures	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**(72.010)**	**(1.864)**	**(73.874)**
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	**(2.427)**	**262**	**(2.165)**
Saldo de caixa e equivalente no final do período	20.720	732	21.452
Saldo de caixa e equivalente no início do período	23.147	471	23.618
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	**(2.427)**	**262**	**(2.165)**

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**127.740**	**123.987**	**3,0%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.935)	(9.999)	9,4%
Receita líquida	**116.806**	**113.988**	**2,5%**
Custo de alugueis e servicos	**(34.247)**	**(36.154)**	**-5,3%**
Lucro bruto	**82.559**	**77.834**	**6,1%**
Receitas/(despesas) operacionais	**(17.451)**	**(16.070)**	**8,6%**
Despesas administrativas e gerais	(19.142)	(17.487)	9,5%
Resultado da equivalência patrimonial	5.748	3.488	64,8%
Despesa com depreciação e amortização	(916)	(750)	22,2%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(3.140)	(1.322)	137,5%
Resultado financeiro	**(53.789)**	**(53.501)**	**0,5%**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**11.319**	**8.262**	**37,0%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.520)	(3.851)	69,3%
Imposto de renda e contribuição social diferido	17	828	-97,9%
Lucro líquido do período	**4.817**	**5.239**	**-8,1%**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	1.787	3.253	-45,1%
Acionistas não controladores	3.029	1.987	52,5%
Lucro líquido do período	**4.817**	**5.239**	**-8,1%**

Demonstraçoes Financeiras Gerenciais	1T15	1T14	1T15/1T14 Δ%
	(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**135.083**	**127.649**	**5,8%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.455)	(10.383)	10,3%
Receita líquida	**123.628**	**117.266**	**5,4%**
Custo de alugueis e servicos	**(36.579)**	**(38.017)**	**-3,8%**
Lucro bruto	**87.048**	**79.249**	**9,8%**
Receitas/(despesas) operacionais	**(23.155)**	**(19.533)**	**18,5%**
Despesas administrativas e gerais	(19.147)	(17.514)	9,3%
Despesa com depreciação e amortização	(911)	(747)	22,6%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(3.097)	(1.272)	143,4%
Resultado financeiro	**(52.303)**	**(52.342)**	**-0,1%**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**11.591**	**7.374**	**57,2%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.619)	(4.440)	71,6%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(702)	646	n/a
Lucro líquido do período	**3.270**	**3.581**	**-8,7%**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	1.787	3.253	-45,1%
Acionistas não controladores	1.483	328	351,9%
Lucro líquido do período	**3.270**	**3.581**	**-8,7%**

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.