

RESULTADOS 3T15

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
ri.aliansce.com.br

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

6 de novembro de 2015 – 6ª feira
11h00 (BR) / 8h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3127-4971
Código: Aliansce
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999
Senha: 17376278

ALSC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA
Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC
Índice Imobiliário IMOB
Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG
APOIADORA OFICIAL

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 3T15

Rio de Janeiro, 5 de novembro de 2015 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de shopping centers do país, anuncia seus resultados no 3º trimestre de 2015 (3T15). As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R$), conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11. As informações financeiras gerenciais refletem a participação da Companhia em cada shopping, com exceção do Boulevard Belém e Boulevard Belo Horizonte, que são consolidados 100%, em linha com as demonstrações financeiras consolidadas. 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 terceiro trimestre de 2015 e eventos recentes

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

- **Ajustando o resultado pelas vendas de participação realizadas em 2014*, a receita líquida da Companhia registrou crescimento de 6,6% e o EBITDA ajustado aumentou em 6,5% no 3T15.**
- **Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,3% no 3T15, 0,3 p.p. superior à variação no 2T15**, mostrando a resiliência do portfólio em um cenário macroeconômico desafiador.
- **Taxa de ocupação do portfólio de 97,1%**, 0,1 p.p. abaixo da taxa no 3T14. **Os 10 principais ativos da Companhia,** que representaram **81,9% do NOI da Companhia no 3T15**, possuem uma **taxa de ocupação de 98,1%**.
- **Custo de ocupação dos lojistas de 10,8% no 3T15**, permanecendo abaixo da média do setor.
- **A inadimplência líquida foi de 4,0% no 3T15. A inadimplência líquida nos 10 principais shoppings** da Aliansce atingiu **3,6%** no trimestre.
- **As vendas totais caíram 3,5% no trimestre. As vendas nas mesmas lojas (SSS), excluindo o Shopping da Bahia, tiveram uma redução de 4,2% e as vendas mesmas áreas (SAS) caíram 3,8% no 3T15.** A expansão do empreendimento continuou a ter um impacto no desempenho do shopping no 3T15, o que deve ser consideravelmente reduzido ainda no mês de novembro, com a inauguração do novo acesso ao shopping.
- **Em 8 de setembro, a Companhia pagou antecipadamente 50% da primeira emissão pública de debêntures no valor de R$92,5 milhões.** Trata-se de um financiamento que possui um custo de CDI + 2,0% a.a., bem superior ao custo médio da dívida da Companhia.
- **Em 30 de setembro, a Companhia concluiu a venda parcial de sua participação no Via Parque Shopping e recebeu o valor de R$132,4 milhões.** A Companhia espera receber um valor adicional pela venda, de acordo com o resultado do shopping e os investimentos orçados nos próximos 2 anos. **Considerando as projeções da Companhia, o valor presente do preço de venda passaria a ser de R$157,5 milhões, equivalente a um cap rate de 8,8%.**
- O CAPEX bruto da Companhia foi R$32,5 milhões no trimestre e de R$97,1 milhões no 9M15. **O investimento líquido foi R$32,0 milhões no 3T15 e R$93,6 milhões no ano.**
- **Trajetória de desalavancagem continua com Net Debt/EBITDA LTM sendo reduzido de 4,4x no 2T15 para 4,0x no 3T15**. A dívida da Companhia é auto liquidável e 87,0% do total é de longo prazo. Desde março de 2013, a taxa Selic subiu 7,0 p.p. e o custo médio da nossa dívida subiu 2,4 p.p..

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

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 3T15 e as variações em relação ao mesmo período no ano passado.

Principais Indicadores	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Receita Bruta	141.413	134.343	5,3%	415.052	395.564	4,9%
Receita Líquida	129.247	123.200	4,9%	379.955	363.635	4,5%
NOI	112.436	107.697	4,4%	326.237	314.839	3,6%
Margem %	89,5%	91,0%	-1,5 p.p.	89,4%	90,1%	-0,7 p.p.
NOI/m²	85,6	82,1	4,2%	124,2	120,3	3,3%
EBITDA Ajustado[1]	96.454	92.128	4,7%	273.199	262.810	4,0%
Margem %	74,6%	74,8%	-0,2 p.p.	71,9%	72,3%	-0,4 p.p.
Lucro líquido	119.305	99.275	20,2%	128.381	127.607	0,6%
Margem %	85,4%	74,0%	11,4 p.p.	33,8%	35,1%	-1,3 p.p.
Lucro líquido Ajustado[1]	10.255	19.619	-47,7%	22.483	30.948	-27,4%
Margem %	7,3%	14,6%	-7,3 p.p.	5,9%	8,5%	-2,6 p.p.
FFO Ajustado[1]	29.419	37.125	-20,8%	76.166	85.234	-10,6%
Margem %	21,1%	27,7%	-6,6 p.p.	20,0%	23,4%	-3,4 p.p.
Aluguel/m² [2]	77,3	73,8	4,8%	75,6	72,9	3,7%
SAR/m² (aluguel mesma área)[2]	65,6	63,0	4,1%	65,7	62,8	4,7%
SSR/m² (aluguel mesmas lojas)[2]	65,1	62,4	4,3%	65,0	62,1	4,7%
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas *(em milhares de reais)*	1.882.646	1.950.673	-3,5%	5.749.401	5.646.143	1,8%
Vendas/m² [2]	1.060,5	1.128,8	-6,1%	1.091,8	1.096,4	-0,4%
Vendas/m² Ex-Shopping da Bahia[2]	1.004,6	1.043,0	-3,7%	1.022,8	1.005,4	1,7%
SAS/m² (vendas mesma área)[2]	1.049,1	1.115,5	-5,9%	1.084,3	1.089,6	-0,5%
SAS/m² Ex-Shopping da Bahia[2]	990,4	1.029,1	-3,8%	1.011,8	998,5	1,3%
SSS/m² (vendas mesmas lojas)[2]	1.046,2	1.118,8	-6,5%	1.080,0	1.092,4	-1,1%
SSS/m² Ex-Shopping da Bahia[2]	988,6	1.032,0	-4,2%	1.008,7	1.000,7	0,8%
Custo de Ocupação (% vendas)	10,8%	9,8%	0,9 p.p.	10,5%	10,0%	0,5 p.p.
Inadimplência Líquida	4,0%	2,5%	1,6 p.p.	4,3%	3,4%	0,9 p.p.
Taxa de Ocupação	97,1%	97,2%	-0,1 p.p.	97,1%	97,2%	-0,1 p.p.
ABL Total Final (m²)	684.285	675.717	1,3%	684.285	675.717	1,3%
ABL Própria Final (m²)	447.208	446.129	0,2%	447.208	446.129	0,2%
ABL Própria que informa vendas (m²)[2]	394.750	387.534	1,9%	393.249	385.580	2,0%

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

[2] Média mensal

Impacto das vendas de participação realizadas em 2014

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. O quadro abaixo mostra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2014 para refletir as participações atuais da Companhia.

Principais Indicadores	3T15	3T14 Pro Forma	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14 Pro Forma	9M15/9M14 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	141.413	132.130	7,0%	415.052	388.525	6,8%
Receita Líquida	129.247	121.240	6,6%	379.955	356.855	6,5%
NOI	112.436	105.420	6,7%	326.237	307.790	6,0%
Margem %	89,5%	90,9%	-1,4 p.p.	89,4%	90,0%	-0,6 p.p.
EBITDA Ajustado[1]	96.454	90.537	6,5%	273.199	256.972	6,3%
Margem %	74,6%	74,7%	0,0 p.p.	71,9%	72,0%	-0,1 p.p.
FFO Ajustado[1]	29.419	35.896	-18,0%	76.166	82.726	-7,9%
Margem %	21,1%	27,2%	-6,1 p.p.	20,0%	23,1%	-3,1 p.p.

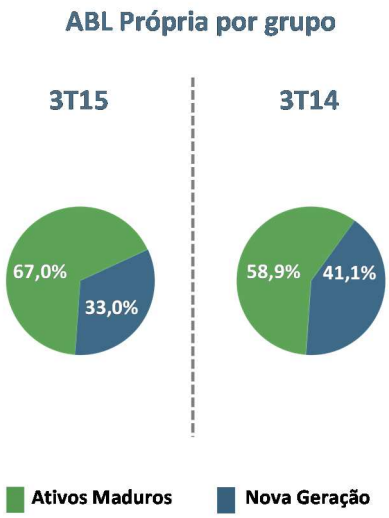
[1] Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

Nosso Portfólio

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

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

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





No 3T15, a Companhia possuía participação em 19 shoppings em operação totalizando 447,2 mil m² de ABL própria em operação.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 13 shoppings centers de terceiros que possuíam 283,9 mil m² de ABL total no final do 3T15.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no 3T15. Em 30 de setembro, a Companhia concluiu a venda de 35% do Via Parque Shopping para o GIC Private Limited. A ABL própria passou a ser 427,2 mil m². A demonstração de resultados e os dados operacionais da Companhia no 3T15 refletem a participação da Aliansce anterior à venda, que era 73,91%.

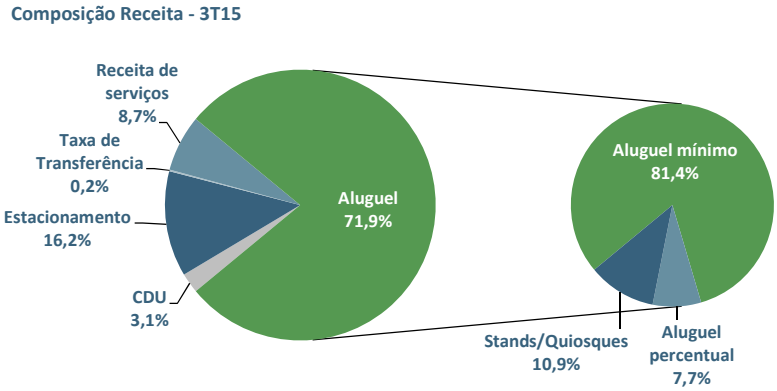
Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional		**66,11%**	**452.994**	**299.458**	**98,1%**	
Shopping da Bahia	BA	66,43%	62.912	41.789	99,4%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.407	28.397	99,1%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	73,91%	57.258	42.319	99,1%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	37.039	9.260	98,7%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	26.824	26.824	97,5%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.769	8.442	95,7%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	57.397	57.397	99,6%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,40%	26.461	8.838	98,6%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	98,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.510	8.755	99,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.407	29.555	94,5%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	92,8%	-
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		**63,88%**	**231.291**	**147.750**	**95,2%**	
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.084	30.159	94,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	25.033	25.033	97,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	30.016	15.008	95,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	34.997	17.499	93,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,00%	28.388	28.388	91,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.540	18.770	99,3%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.231	12.893	94,1%	A / C / CSC
Total do Portfolio		**65,35%**	**684.285**	**447.208**	**97,1%**	

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

Os 10 shoppings mais representativos do portfólio, equivalentes à 81,9% do NOI da Companhia no 3T15, possuem uma taxa de ocupação de 98,1%.

Destaques Financeiros

Receita Bruta



A receita bruta apresentou um crescimento de 5,3% no 3T15, alcançando R$141,4 milhões. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas em 2014, o crescimento da receita bruta foi de 7,0% no 3T15.

O crescimento da receita de estacionamento em 13 dos 17 shoppings que cobravam por este serviço nos últimos 12 meses e o inicio da cobrança no Shopping da Bahia no final do 2T15 foram responsáveis pelo aumento de 13,7% no 3T15. A receita de estacionamento do Via Parque Shopping no 3T15 foi reduzida por um ajuste contábil – No 1S15, esta linha da receita foi incorretamente consolidada à 100% ao invés de ser reconhecida na participação proporcional da Companhia. A exclusão da participação de minoritários nos 9 meses do ano reduziu a receita de estacionamento e, por consequência, a receita total do Via Parque no trimestre.

A queda na receita de cessão de direito de uso (CDU), em sua maior parte não caixa, reduziu a variação da receita total de alguns empreendimentos no ano, principalmente no Shopping Taboão e no Boulevard Belém. Excluindo a CDU, a receita destes empreendimentos cresceu 3,1% e 9,7%, respectivamente, no ano. A receita de aluguel linear da Companhia no 3T15 foi impactada pela correção no cálculo da linearização com base nos contratos vigentes de locação.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
Receitas por Natureza			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Aluguéis	96.516	94.133	2,5%	287.859	277.980	3,6%
Cessão de direito de uso	4.376	5.599	-21,8%	12.706	16.864	-24,7%
Estacionamento	22.842	20.090	13,7%	67.755	58.859	15,1%
Taxa de transferência	338	662	-49,0%	898	1.828	-50,9%
Prestação de serviços	12.238	11.230	9,0%	35.844	31.872	12,5%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	5.102	2.630	94,0%	9.991	8.161	22,4%
Total	**141.413**	**134.343**	**5,3%**	**415.052**	**395.564**	**4,9%**

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
Receita Total por Empreendimentos	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*					
Shopping da Bahia	19.998	19.341	3,4%	55.683	57.587	-3,3%
Shopping Taboão	8.363	8.994	-7,0%	25.612	25.132	1,9%
Via Parque Shopping	7.631	7.819	-2,4%	26.291	24.825	5,9%
Shopping Grande Rio	3.572	3.346	6,8%	10.605	10.023	5,8%
Carioca Shopping	9.146	7.683	19,1%	25.915	22.708	14,1%
Bangu Shopping	14.150	13.505	4,8%	42.620	39.336	8,4%
Santana Parque Shopping	2.485	3.331	-25,4%	7.305	10.101	-27,7%
Shopping Santa Úrsula	1.141	1.218	-6,4%	3.536	3.658	-3,3%
Caxias Shopping	5.922	6.198	-4,5%	18.021	17.691	1,9%
Boulevard Shopping Brasília	2.400	2.020	18,8%	7.029	6.206	13,3%
Boulevard Shopping Belém	15.878	14.999	5,9%	46.290	43.924	5,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	10.049	9.488	5,9%	30.209	29.013	4,1%
Boulevard Campos	5.206	5.008	4,0%	15.292	14.448	5,8%
Parque Shopping Belém	3.402	3.331	2,1%	10.014	9.761	2,6%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.370	1.485	-7,7%	4.638	4.520	2,6%
Boulevard Shopping Nações Bauru	3.792	4.038	-6,1%	11.905	11.699	1,8%
Shopping West Plaza	1.752	1.840	-4,8%	5.529	5.642	-2,0%
Shopping Parangaba	2.653	2.413	9,9%	7.655	6.617	15,7%
Parque Shopping Maceió	4.221	3.507	20,4%	12.347	9.616	28,4%
Lojas C&A	943	920	2,5%	2.722	3.026	-10,1%
Serviços	12.238	11.230	9,0%	35.844	31.872	12,5%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	5.102	2.630	94,0%	9.991	8.161	22,4%
Total	**141.413**	**134.343**	**5,3%**	**415.052**	**395.564**	**4,9%**

Receita de Locação

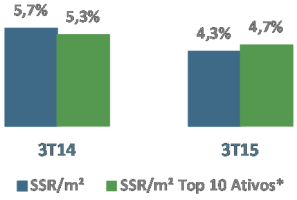
A receita de locação da Companhia apresentou crescimento de 2,5% no 3T15. Excluindo o efeito das vendas de participação realizadas em 2014, o crescimento atingiu 4,8% no trimestre. Adicionalmente, a forte base de comparação – a receita de locação cresceu 13,5% no 3T14 – impactou a variação no trimestre.

A receita de locação do Shopping da Bahia foi impactada pela venda parcial de participação da Aliansce no shopping em 2014. Destaque para o desempenho do Boulevard Belém que completou a primeira renovatória no final de 2014. O crescimento de aluguel mínimo foi de 13,8% no 3T15. O crescimento de 14,0% de aluguel mínimo do Boulevard Brasília é o resultado de outra renovatória bem sucedida e do aumento na taxa de ocupação do shopping. A receita de locação do Via Parque Shopping reflete o impacto da inauguração do cinema e término das obras de revitalização. O incremento na receita de locação do Carioca Shopping e do Bangu Shopping é resultado em parte das expansões inauguradas com sucesso nos últimos 12 meses.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
Receita de Locação			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Shopping da Bahia	17.430	18.736	-7,0%	52.320	55.392	-5,5%
Shopping Taboão	6.249	6.451	-3,1%	18.744	18.515	1,2%
Via Parque Shopping	6.492	5.670	14,5%	19.365	17.486	10,7%
Shopping Grande Rio	2.670	2.511	6,3%	7.819	7.409	5,5%
Carioca Shopping	7.310	6.313	15,8%	20.813	18.813	10,6%
Bangu Shopping	10.690	9.959	7,3%	32.105	29.605	8,4%
Santana Parque Shopping	1.743	2.539	-31,3%	5.148	7.525	-31,6%
Shopping Santa Úrsula	808	864	-6,4%	2.482	2.504	-0,9%
Caxias Shopping	4.238	4.192	1,1%	12.925	12.520	3,2%
Boulevard Shopping Brasília	1.840	1.584	16,2%	5.445	4.688	16,1%
Boulevard Shopping Belém	12.721	11.282	12,8%	36.976	33.104	11,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.714	6.603	1,7%	20.338	19.787	2,8%
Boulevard Campos	3.863	3.748	3,1%	11.399	10.784	5,7%
Parque Shopping Belém	2.476	2.445	1,2%	7.281	7.046	3,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.303	1.443	-9,7%	4.487	4.316	4,0%
Boulevard Shopping Nações Bauru	2.485	2.815	-11,7%	8.049	8.096	-0,6%
Shopping West Plaza	1.274	1.338	-4,7%	4.025	4.200	-4,2%
Parque Shopping Maceió	3.070	2.696	13,8%	9.065	7.595	19,4%
Shopping Parangaba	2.198	2.073	6,0%	6.352	5.688	11,7%
Lojas C&A	943	871	8,3%	2.722	2.906	-6,3%
Total	**96.516**	**94.133**	**2,5%**	**287.859**	**277.980**	**3,6%**

A representatividade dos descontos em relação à receita de locação da Companhia foi de 3,7% no 3T15 versus 3,4% no 3T14.

O gráfico e a tabela abaixo mostram a variação do SSR do portfólio e dos 10 principais shoppings da Aliansce em relação ao 3T14 e ao 2T15. A evolução deste indicador demonstra a capacidade da Companhia em aumentar a receita de locação a despeito do cenário econômico, da redução do IGP-DI no 2º semestre de 2014 e da evolução das vendas. O custo de ocupação abaixo da média do setor na maioria dos shoppings da Aliansce possibilita a continuidade deste cenário.



SSR	2T15	3T15	Δ%
Portfólio	4,0%	4,3%	0,3 p.p.
Top 10 Ativos*	4,3%	4,7%	0,4 p.p.

*Representam 81,9% do NOI

Custo de Aluguéis e Serviços

O custo da Companhia apresentou crescimento de 5,3% no 3T15. Nos 9 meses do ano, a Companhia conseguiu diluir as principais linhas de custo, e o aumento nos custos foi de apenas 1,7%.

No trimestre, os principais impactos foram o crescimento dos custos operacionais e da provisão para devedores duvidosos. As principais razões para o crescimento do custo operacional no trimestre foram o aumento de contribuição com gastos em marketing e os custos não recorrentes com a campanha para o início da cobrança de estacionamento no Shopping da Bahia. Vale ressaltar que o custo operacional por m² foi inferior ou em linha com o 3T14 em 12 dos 19 shoppings do portfolio. O destaque foi a redução do custo operacional por m² dos ativos da Nova Geração em 13,0% no 3T15 em relação ao mesmo período do ano anterior.

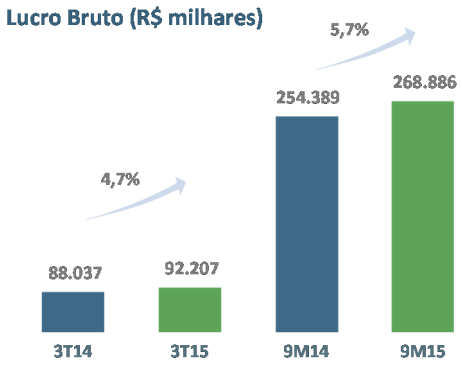
A entrada dos 2 shoppings inaugurados no final de 2013 na constituição de provisão para devedores duvidosos é o principal fator para a variação desta linha nos últimos 12 meses. A constituição de contas a receber de condomínio referentes a períodos anteriores também impactou a linha de PDD.

Assim como na receita, o custo de estacionamento do Via Parque Shopping estava sendo consolidado na participação de 100% desde o início do ano. O ajuste contábil para corrigir o valor reduziu o custo de estacionamento do shopping no 3T15.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
Custos por Natureza	*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*					
Depreciação e Amortização	18.833	18.226	3,3%	52.855	54.562	-3,1%
Custos operacionais dos shoppings	10.032	9.031	11,1%	27.945	27.045	3,3%
Custo de estacionamento	3.509	4.716	-25,6%	14.205	14.278	-0,5%
Gastos pré-operacionais	0	0	n/a	487	554	-12,0%
Custo de comercialização e planejamento	1.468	1.521	-3,4%	4.756	5.277	-9,9%
Provisão para devedores duvidosos	3.198	1.669	91,6%	10.822	7.531	43,7%
Total	**37.040**	**35.163**	**5,3%**	**111.070**	**109.246**	**1,7%**

Lucro Bruto

O lucro bruto alcançou R$92,2 milhões no 3T15, um aumento de 4,7% em relação ao mesmo período de 2014. Excluindo as vendas de participação ocorridas em 2014, o lucro bruto cresceu 6,2% no 3T15.



NOI

O NOI do 3T15 alcançou R$112,4 milhões, aumento de 4,4% em relação ao 3T14. A margem NOI foi de 89,5% no trimestre. Excluindo o efeito das alienações ocorridas em 2014, o NOI da Companhia apresentou crescimento de 6,7% no 3T15.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
NOI			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Aluguéis	101.956	97.425	4,7%	298.748	287.969	3,7%
Cessão de direito de uso	4.376	5.599	-21,8%	12.706	16.864	-24,7%
Resultado de estacionamento	19.333	15.373	25,8%	53.550	44.581	20,1%
Resultado Operacional	**125.665**	**118.397**	**6,1%**	**365.004**	**349.414**	**4,5%**
(-) Custos operacionais dos shoppings	(10.032)	(9.031)	11,1%	(27.945)	(27.045)	3,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(3.198)	(1.669)	91,6%	(10.822)	(7.531)	43,7%
(=) NOI	**112.436**	**107.697**	**4,4%**	**326.237**	**314.839**	**3,6%**
Margem NOI	**89,5%**	**91,0%**	**-1,5 p.p.**	**89,4%**	**90,1%**	**-0,7 p.p.**

(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas tiveram crescimento de 6,9% no 3T15. Vale ressaltar que as despesas de pessoal aumentaram apenas 3,5% no trimestre.

O ganho não recorrente na venda de participação no Via Parque Shopping e na avaliação da participação remanescente da Companhia no empreendimento a valor justo foram os principais itens da linha de Outras (despesas)/receitas operacionais.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Despesas administrativas e gerais	(14.320)	(13.397)	6,9%	(46.614)	(43.895)	6,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.043)	(849)	22,8%	(2.912)	(2.387)	22,0%
Outras (despesas) / receitas operacionais	138.096	79.881	72,9%	129.465	93.825	38,0%
Total	**122.733**	**65.635**	**87,0%**	**79.939**	**47.542**	**68,1%**
Ganho na venda de participação[1]	(142.677)	(83.560)	70,7%	(142.671)	(100.252)	42,3%
Outros Itens não recorrentes	4.287	2.868	49,5%	10.711	3.556	201,2%
Total Ajustado	**(15.657)**	**(15.057)**	**4,0%**	**(52.021)**	**(49.154)**	**5,8%**

[1]Ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping

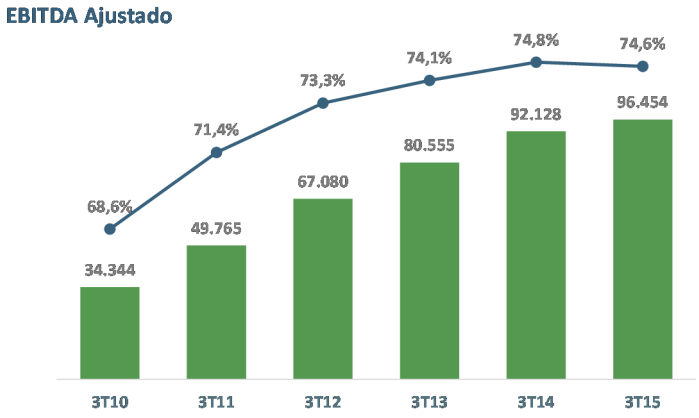
EBITDA e EBITDA Ajustado

No 3T15, o EBITDA ajustado da Companhia atingiu R$96,4 milhões, crescimento de 4,7% no trimestre. Excluindo o efeito das vendas de participações realizadas em 2014, o crescimento do EBITDA ajustado no trimestre foi 6,5%.

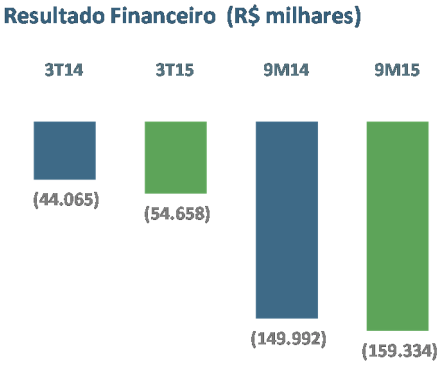
Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
			(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita líquida	**129.247**	**123.200**	**4,9%**	**379.955**	**363.635**	**4,5%**
(-) Custos	(37.040)	(35.163)	5,3%	(111.070)	(109.246)	1,7%
(-) Despesas	122.733	65.635	87,0%	79.939	47.542	68,1%
(+) Depreciação e amortização	19.904	19.148	4,0%	55.847	57.021	-2,1%
(=) EBITDA	**234.844**	**172.820**	**35,9%**	**404.672**	**358.952**	**12,7%**
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	(138.390)	(80.692)	71,5%	(131.473)	(96.142)	36,7%
(-)Ganho na venda de participação[1]	(142.677)	(83.560)	70,7%	(142.671)	(100.252)	42,3%
(+)Gastos pré-operacionais	-	-	n/a	487	554	-12,0%
(+)/(-) Outros	4.287	2.868	49,5%	10.711	3.556	201,2%
(=) EBITDA ajustado	**96.454**	**92.128**	**4,7%**	**273.199**	**262.810**	**4,0%**
Margem EBITDA ajustado	**74,6%**	**74,8%**	**-0,2 p.p.**	**71,9%**	**72,3%**	**-0,4 p.p.**

[1]Ganho na venda de participação e na reavaliação do valor justo do Via Parque Shopping

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor e da margem do EBITDA ajustado nos últimos 5 anos. Neste período, a taxa composta anual de crescimento (CAGR) do EBITDA ajustado foi 22,9% e a margem cresceu 6,0 p.p..



Resultado Financeiro



A variação do resultado financeiro da Companhia em relação ao 3T14 é explicada em sua maior parte pelos financiamentos contratados no período no valor de R$164,4 milhões.

No trimestre, o caixa da Companhia foi impactado pela antecipação do pagamento de 50% da primeira emissão pública de debêntures no valor de R$92,5 milhões no início de setembro. Os recursos provenientes da venda de participação no Via Parque Shopping no valor de R$132,4 milhões não tiveram efeito no resultado financeiro do 3T15, pois entraram no caixa da Companhia no dia 30 de setembro.

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

O lucro líquido da Companhia atingiu R$119,3 milhões no 3T15. Excluindo o efeito dos itens não recorrentes e não caixa, o lucro líquido ajustado foi R$10,2 milhões no trimestre.

Os principais impactos não recorrentes no trimestre foram o ganho de capital na venda de participação no Via Parque Shopping e na avaliação da participação remanescente da Companhia no shopping a valor justo.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
			(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro Líquido - dos Controladores	**119.305**	**99.275**	**20,2%**	**128.381**	**127.607**	**0,6%**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(138.389)	(80.692)	71,5%	(131.473)	(96.142)	36,7%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(5.032)	(2.440)	106,3%	(9.666)	(7.590)	27,4%
(+) Plano de Opção de Ações	587	1.174	-50,0%	2.739	3.522	-22,2%
(+)/(-) Impostos não caixa	30.873	3.767	719,7%	31.746	5.849	442,7%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	5.015	-	n/a	5.015	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	(2.114)	(945)	123,7%	(4.897)	(2.564)	91,0%
(+) Efeito SWAP	10	(521)	n/a	639	266	140,1%
(=) Lucro Líquido ajustado	**10.255**	**19.619**	**-47,7%**	**22.483**	**30.948**	**-27,4%**

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) atingiu R$29,4 milhões com uma margem de 21,1% no 3T15.

Informações Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
FFO			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Lucro Líquido - dos Controladores	**119.305**	**99.275**	**20,2%**	**128.381**	**127.607**	**0,6%**
(+) Depreciação e amortização	19.164	17.506	9,5%	53.683	54.286	-1,1%
(=) FFO	**138.469**	**116.781**	**18,6%**	**182.064**	**181.893**	**0,1%**
Margem FFO %	**99,1%**	**87,1%**	**12,0 p.p.**	**47,9%**	**50,0%**	**-2,1 p.p.**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(138.389)	(80.692)	71,5%	(131.473)	(96.142)	36,7%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(5.032)	(2.440)	106,3%	(9.666)	(7.590)	27,4%
(+) Plano de Opção de Ações	587	1.174	-50,0%	2.739	3.522	-22,2%
(+)/(-) Impostos não caixa	30.873	3.767	719,7%	31.746	5.849	442,7%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	5.015	-	n/a	5.015	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	(2.114)	(945)	123,7%	(4.897)	(2.564)	91,0%
(+) Efeito SWAP	10	(521)	n/a	639	266	140,1%
(=) FFO ajustado	**29.419**	**37.125**	**-20,8%**	**76.166**	**85.234**	**-10,6%**
Margem AFFO %	**21,1%**	**27,7%**	**-6,6 p.p.**	**20,0%**	**23,4%**	**-3,4 p.p.**

Destaques Operacionais

O cenário macroeconômico atual e questões específicas do portfolio impactaram o desempenho de vendas nos shoppings da Companhia no 3T15. No entanto, a Companhia conseguiu manter a alta taxa de ocupação do portfolio e o custo de ocupação permaneceu em um patamar que possibilita incrementos futuros na receita de locação sem afetar a saúde financeira dos nossos lojistas.

Desempenho de Vendas

As vendas totais tiveram uma queda de 3,5% no 3T15 e aumentaram 1,8% nos primeiros 9 meses do ano. As vendas do portfólio continuaram a ser impactadas pelo desempenho do Shopping da Bahia no trimestre. No entanto, a expectativa da Companhia é que este impacto seja minimizado a partir do 4T15, com a inauguração de um novo acesso ao shopping previsto para o mês de novembro. Os investimentos que estão sendo realizados no Shopping da Bahia irão complementar o mix do shopping e melhorar a circulação dos clientes no empreendimento (para maiores detalhes, ver seção “Expansões”).

Assim como no 2T15, a performance de vendas das âncoras e megalojas no trimestre foi influenciada pelo desempenho das lojas de eletroeletrônicos.

As tabelas abaixo resumem os principais indicadores mesmas bases no trimestre e no acumulado no ano, destacando o impacto do desempenho do Shopping da Bahia e do segmento de eletroeletrônicos.

SSS	3T15	9M15
Portfólio	-6,5%	-1,1%
Ex-Shopping da Bahia	-4,2%	0,8%
Ex-Eletrônicos	-5,2%	-0,3%
Ex-Eletrônicos e Shop. da Bahia	-3,2%	1,2%

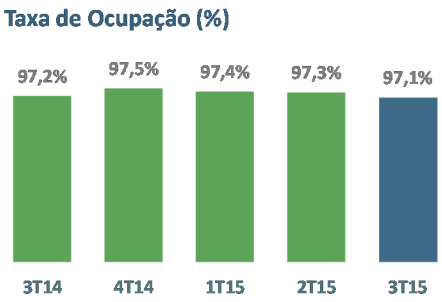
SAS	3T15	9M15
Portfólio	-5,9%	-0,5%
Ex-Shopping da Bahia	-3,8%	1,3%
Ex-Eletrônicos	-4,6%	0,1%
Ex-Eletrônicos e Shop. da Bahia	-2,7%	1,5%

O quadro abaixo mostra o desempenho das vendas mesmas lojas nos diferentes tipos de loja, com e sem o efeito do Shopping da Bahia.

	3T15		9M15	
Tipo de Loja	**SSS**	**SSS Ex-Shopping da Bahia**	**SSS**	**SSS Ex-Shopping da Bahia**
Âncora	-5,5%	-4,7%	-1,5%	-1,1%
Satélite	-6,4%	-3,4%	-0,4%	3,5%
Megaloja	-13,3%	-10,5%	-6,0%	-6,6%
Lazer	10,2%	11,0%	12,4%	13,6%

Taxa de Ocupação

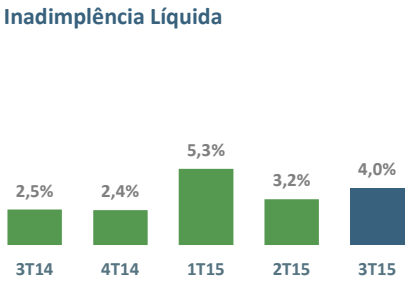
A taxa de ocupação da Companhia atingiu 97,1% no trimestre, 0,1 p.p. abaixo da taxa de ocupação no 3T14. Entre os destaques, estão o aumento de 1,0 p.p. na taxa de ocupação do Santana Parque Shopping e de 0,5 p.p. do Shopping Parangaba.



Inadimplência Líquida

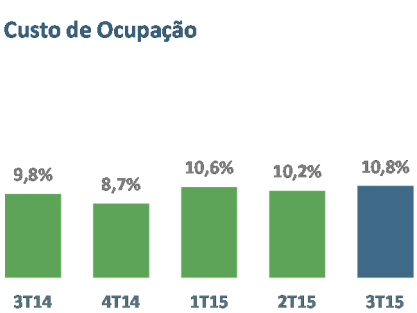
A inadimplência líquida do portfólio foi de 4,0% no 3T15, aumento de 0,8 p.p. em relação ao 2T15. Em 9M15, a inadimplência líquida foi 4,3%, 0,9 p.p. acima do mesmo período no ano anterior.

A inadimplência líquida nos 10 principais ativos da Companhia, equivalentes à 81,9% do NOI do 3T15, foi 3,6% no 3T15.



Custo de Ocupação (% de vendas)

O custo de ocupação do portfólio foi 10,8% no 3T15, aumento de 0,6 p.p. em relação ao 2T15 e de 1,0 p.p. em relação ao 3T14. O custo de ocupação dos 10 principais ativos da Companhia foi 10,6% no trimestre. O custo de ocupação das lojas satélites no trimestre foi de 14,4%, 0,6 p.p. acima do percentual do 2T15.



CAPEX

O CAPEX bruto da Companhia foi R$32,5 milhões no trimestre e de R$97,1 milhões no 9M15. O investimento líquido foi R$32,0 milhões no 3T15 e R$93,6 milhões no ano. A maior parte dos investimentos realizados no trimestre foram nas expansões em andamento e no projeto da nova área gourmet do Carioca Shopping. Este projeto consiste na substituição de 2 salas de cinema por restaurantes e operações de fast-food no 2º piso do shopping.

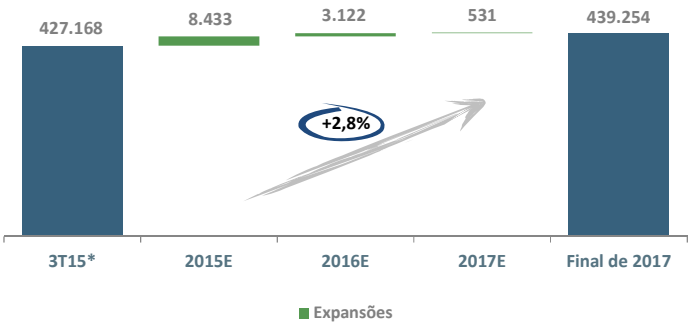
O quadro abaixo mostra o CAPEX a ser desembolsado até o final de 2017. A linha "Expansões" considera apenas os 3 projetos em andamento.

CAPEX a Realizar[1]	4T15	2016E	2017E	TOTAL
		(Valores em milhões de reais)		
Expansões	3,0	5,0	0,6	**8,7**
Manutenção / Revitalização	7,9	40,3	36,6	**84,8**
Outros	8,9	21,9	4,7	**35,5**
CDU / Permuta[2]	-2,6	-2,8	-1,7	**-7,2**
Total	**17,1**	**64,3**	**40,3**	**121,8**

[1] Valores reais
[2] Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Até o final de 2017, de acordo com o cronograma atual de expansões em andamento, a Companhia atingirá 439,2 mil m² de ABL própria.



*Considera venda de 35% do Via Parque Shopping

Expansões

Projetos em Andamento com inauguração prevista nos próximos 12 meses

O cronograma atual das expansões do portfolio prevê o acréscimo nos próximos 12 meses de aproximadamente 8,2 mil m² à ABL própria da Companhia. Este aumento não inclui a área inaugurada até o momento da expansão do Boulevard Bauru. As 3 expansões em andamento possuem um investimento líquido de CDU na participação da Aliansce estimado em R$15,2 milhões.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)	% Aliansce (R$ milhões)		Cap Estabilizado	TIR² (a.a.)
						Capex Líquido¹	NOI Estabilizado		
Boulevard Nações Bauru	SP	2T15 - 4T15	7.375	100,0%	7.375	4,0	4,4	N/A	NA
Shopping da Bahia	BA	1T16	1.911	66,4%	1.268	6,0	1,1	18,1%	24,2%
Shopping West Plaza	SP	4T16	3.175	25,0%	794	5,2	0,4	7,7%	10,4%
Total			**12.461**		**9.437**	**15,2**	**5,9**	**38,8%**	

¹Inclui CDU Líquido e Permuta

²TIR real e desalavancada

Expansão Boulevard Nações Bauru

A expansão do Boulevard Bauru irá complementar o mix do shopping com uma unidade das Lojas Americanas, uma área de 1,1 mil m² com restaurante e bar, uma operação destinada ao público infantil, além de diversas lojas satélites. O mall da expansão já foi concluído e, em parte, aberto ao público, com a inauguração de aproximadamente 1,2 mil m² de ABL própria até o final do 3T15.

As lojas ainda não comercializadas ou em processo de comercialização não terão impacto nos custos operacionais da Companhia e a expansão possibilitará a redução do custo de ocupação do shopping tendo em vista o aumento da área de rateio dos custos condominiais. Aproximadamente 70,0% dos 7,4 mil m² da ABL prevista para a expansão estavam comercializados até o final do 3T15.

A expansão acrescentará um NOI estabilizado de aproximadamente R$4,4 milhões à Companhia.

Expansão Shopping da Bahia

A área a ser inaugurada no Shopping da Bahia inclui um supermercado Pão de Açúcar com 1,2 mil m², além de uma megaloja e 400 m² de satélites com foco no segmento de serviços. O investimento inclui a construção de um novo acesso ao shopping, que irá facilitar o fluxo de consumidores à praça de alimentação do empreendimento.

Até o 3T15, a Companhia já havia investido aproximadamente 70% do orçamento da expansão. O retorno esperado do projeto equivale a um cap rate estabilizado de 18,1% a.a.

Expansão West Plaza

Inaugurado em 1991, o shopping West Plaza está localizado em uma região de alta densidade demográfica da Zona Oeste paulistana. A área de influência possui ainda uma concentração de escritórios classe A. Desde que a Aliansce assumiu sua administração em janeiro de 2012, o empreendimento vem passando por revitalizações e grande transformação no seu mix.

A expansão que representa a entrada de um novo cinema no shopping faz parte deste processo. Em vista do potencial da região, a Companhia acredita que o cinema de última geração irá resultar em um aumento significativo do tráfego especialmente nos finais de semana. Trata-se de um projeto sem similar no Brasil e o primeiro na América do Sul – As novas salas seguirão um conceito recém-inaugurado pelo Cinemark em Los Angeles, nos Estados Unidos, e por terem alto nível de complexidade serão concluídas em um prazo maior que o esperado. As 7 novas salas têm previsão de inauguração no 4T16. Haverá ainda um teatro que será inaugurado no local do antigo cinema do shopping.

O investimento líquido previsto é de R$5,2 milhões na participação da Companhia, dos quais aproximadamente 70% já foram realizados até o fim do 3T15. A expectativa da Companhia é que ampliação resulte em uma taxa interna de retorno não alavancada de 10,4% a.a., sem considerar os ganhos intangíveis de aumento de vendas e fluxo de clientes.



Fachada atual



Nova fachada com o cinema no 4º piso

Futuras Expansões

A Companhia ainda possui projetos de expansão no Shopping da Bahia e no Caxias Shopping. As datas de inauguração serão divulgadas após definição dos cronogramas revisados. O investimento previsto para estes projetos não está contemplado no quadro da seção “CAPEX”, na linha de expansões. Estes projetos juntos adicionarão 15,3 mil m² de ABL própria à Companhia.

Futuras Expansões	Estado	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)
Caxias Shopping I	RJ	7.629	89,00%	6.790
Shopping da Bahia	BA	10.000	66,38%	6.638
Caxias Shopping II	RJ	2.143	89,00%	1.907
Total		**19.772**		**15.335**

Potencial Construtivo

O portfolio da Aliansce possui potencial construtivo de 468,0 mil m² excedente em 13 dos 19 shoppings centers da Companhia. Considerando o plano plurianual de cada empreendimento, o uso desta área excedente foi dividida entre expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso. Esta divisão pode ser alterada de acordo com o interesse da Companhia. Os valores abaixo refletem a participação da Aliansce e não incluem as 3 expansões em andamento.

	Projetos Multiuso (Área Privativa - m²)	Potencial Expansão (ABL - m²)
	(valores na participação da Aliansce)	
Carioca Shopping	11.900	1.522
Bangu Shopping	7.000	25.000
Shopping Grande Rio	2.000	7.500
Shopping Taboão	26.600	24.960
Shopping da Bahia	46.466	10.680
Parque Shopping Maceió	91.500	15.000
Boulevard Shopping Campos	41.000	20.000
Boulevard Shopping Vila Velha	15.000	10.000
Boulevard Shopping Nações Bauru	28.000	15.000
Caxias Shopping	17.800	25.273
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.000	3.500
Parque Shopping Belém	-	11.250
Shopping Parangaba	-	4.000
Total	**294.266**	**173.686**

Endividamento e Disponibilidades

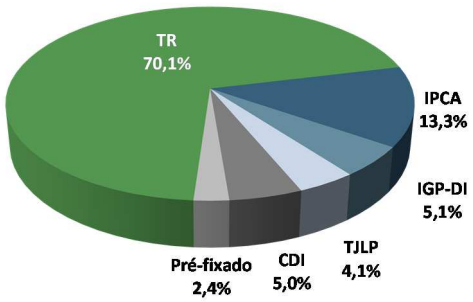
No final do 3T15, a dívida consolidada líquida de aplicações financeiras da Companhia era R$1.534,6 milhões. Excluindo as participações de minoritários, a dívida líquida era R$1.465,4 milhões.

No final do trimestre, aproximadamente 76,6% da dívida da Companhia estavam indexados à TR, TJLP e pré-fixado. O custo médio da dívida é 13,5% ao ano e o prazo médio é de 5,8 anos. A tabela com informações sobre custo e prazo de cada dívida está disponível no apêndice do release.

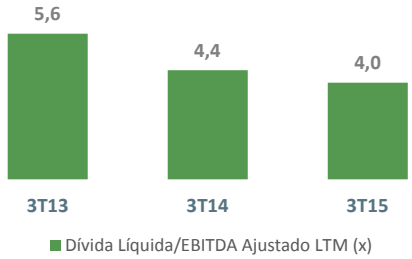
No 3T15, a Companhia concluiu o processo de venda de 35,0% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping por um montante de R$132,4 milhões com uma possibilidade de *earn-out* futuro dependendo da performance do shopping. No início de setembro, a Companhia pagou antecipadamente 50% da primeira emissão pública de debêntures no valor de R$92,5 milhões. Trata-se de um financiamento que possui um custo de CDI + 2,0% a.a., bem superior ao custo médio da dívida da Companhia.

A Companhia continua em processo de redução de sua alavancagem, que atingiu 4,0x dívida líquida sobre EBITDA ajustado dos últimos doze meses versus 4,4x no 3T14 e 5,6x no 3T13.

Perfil da Dívida - Indexadores

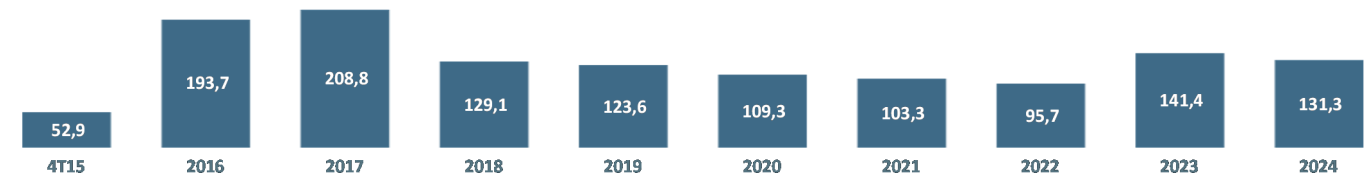


Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM (x)



Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	(valores em milhares de reais)		
Bancos	67.727	974.739	1.042.466
CCI/CRI	90.937	405.736	496.673
Obrigação para compra de ativos	3.874	21.103	24.977
Debêntures	75.862	193.536	269.398
DÍVIDA TOTAL	**238.401**	**1.595.113**	**1.833.513**
Caixa e aplicações financeiras	(298.935)	-	(298.935)
DISPONIBILIDADE TOTAL	**(298.935)**	**-**	**(298.935)**
DÍVIDA LÍQUIDA	**(60.534)**	**1.595.113**	**1.534.579**

Cronograma de Amortização de Principal (R$ milhões)

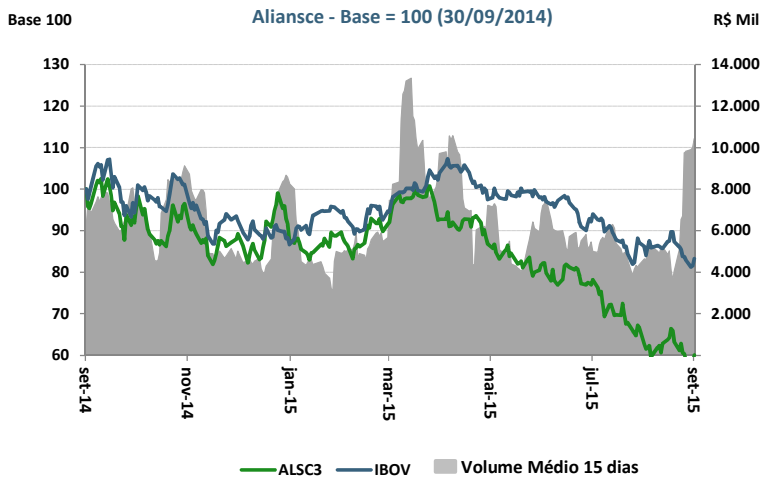


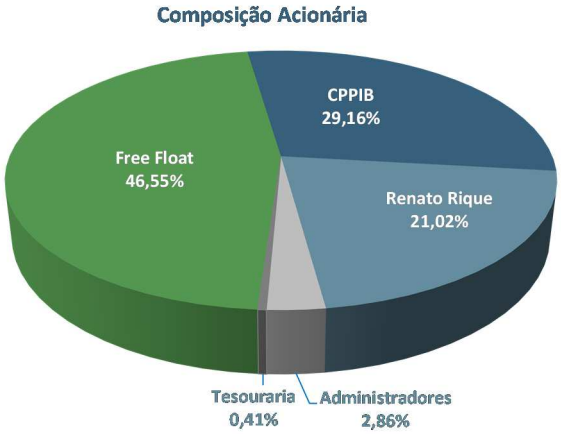
O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 3T15. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió.

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 3T15	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T15
	(valores em milhares de reais)		
Bancos	1.082.815	(40.349)	1.042.466
CCI/ CRI	496.673	0	496.673
Obrigação para compra de ativos	24.007	970	24.977
Debêntures	269.398	(0)	269.398
DÍVIDA TOTAL	**1.872.893**	**(39.379)**	**1.833.513**
Caixa e aplicações financeiras	(292.746)	(6.189)	(298.935)
DISPONIBILIDADE TOTAL	**(292.746)**	**(6.189)**	**(298.935)**
DÍVIDA LÍQUIDA	**1.580.147**	**(45.568)**	**1.534.579**

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 3T15 cotada a R$10,65. O volume médio negociado no trimestre foi de R$5,9 milhões por dia.





Glossário

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

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

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

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

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

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de Shopping Centers.

Inadimplência: É a relação entre o total faturado no período e o total recebido dentro do mesmo período, com apuração 30 dias após o encerramento do trimestre.

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

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a variação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

SAS (Vendas Mesma Área): É a variação entre as vendas em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

SSR (Aluguel Mesma Loja): É a variação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

SSS (Vendas Mesma Loja): É a variação entre as vendas em uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce em cada shopping, exceto o Shopping Santa Úrsula que não é incluído.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL total de cada shopping no final do período indicado.

Taxa de Administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Vacância: Área bruta locável no shopping disponível para ser alugada.

Vendas: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques. Considera 100% das vendas de cada shopping, independentemente da participação da Aliansce.

Vendas/m²: O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings. Considera a participação da Aliansce em cada shopping.

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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

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

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 3T14	Informações Contábeis 3T15	Informações Gerenciais 3T15
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%

Em relação ao Via Parque Shopping, nos saldos do resultado gerencial são considerados o percentual de 73,91%, uma vez que a venda ocorreu somente no dia 30 de setembro de 2015. Os saldos patrimoniais gerenciais refletem a posição patrimonial em 30 de setembro de 2015, levando em consideração o percentual de 38,91%.

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 30 de setembro de 2014 e 2015:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2014

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro 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	**373.840**	**(5.803)**	**27.528**	**395.564**
Impostos e contribuições e outras deduções	(30.662)	96	(1.364)	(31.930)
Receita líquida	**343.178**	**(5.707)**	**26.163**	**363.635**
Custo de aluguéis e serviços	**(102.171)**	**868**	**(7.944)**	**(109.246)**
Lucro bruto	**241.007**	**(4.838)**	**18.219**	**254.389**
(Despesas)/Receitas operacionais	**67.334**	**(13)**	**(19.779)**	**47.542**
Despesas administrativas e gerais	(43.851)	13	(57)	(43.895)
Resultado da equivalência patrimonial	63.367	-	(63.367)	-
Despesa com depreciação	(2.396)	-	8	(2.387)
Outras (despesas)/receitas operacionais	50.214	(26)	43.637	93.825
Resultado financeiro	**(153.676)**	**(224)**	**3.907**	**(149.992)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**154.666**	**(5.076)**	**2.348**	**151.938**
Imposto de renda e contribuição social	(19.264)	(164)	(2.199)	(21.626)
Lucro Líquido do Exercício	**135.402**	**(5.239)**	**149**	**130.312**
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	127.607	-	0	127.607
Acionistas não controladores	7.795	(5.239)	149	2.705
Lucro Líquido do Exercício	**135.402**	**(5.239)**	**149**	**130.312**

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro 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	**135.402**	**(5.239)**	**149**	**130.312**
(+) Depreciação / Amortização	55.044	(87)	2.064	57.021
(+) Resultado financeiro	153.676	224	(3.907)	149.992
(+) Imposto de renda e contribuição social	19.264	164	2.199	21.626
EBITDA	**363.386**	**(4.938)**	**504**	**358.952**
MARGEM EBITDA %	**105,9%**			**98,7%**
(+) Despesas não recorrentes	(97.162)	-	1.020	(96.142)
EBITDA AJUSTADO	**266.224**	**(4.938)**	**1.524**	**262.810**
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	**77,6%**			**72,3%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro 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	**127.607**	**-**	**0**	**127.607**
(+) Depreciação e amortização	55.044	(2.822)	2.064	54.286
(=) FFO *	**182.651**	**(2.822)**	**2.064**	**181.893**
Margem FFO %	**53,2%**			**50,0%**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(97.162)	-	1.020	(96.142)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.568)	571	(594)	(7.590)
(+) Plano de Opção de Ações	3.522	-	-	3.522
(+)/(-) Impostos não caixa	6.233	-	(384)	5.849
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(2.564)	-	-	(2.564)
(+) Efeito SWAP	266	-	-	266
(=) FFO ajustado *	**85.379**	**(2.250)**	**2.106**	**85.234**
Margem AFFO %	**24,9%**			**23,4%**

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 30 de setembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)		
Receita bruta de aluguel e serviços	**363.604**	**51.448**	**415.052**
Impostos e contribuições e outras deduções	(32.530)	**(2.567)**	(35.097)
Receita líquida	**331.074**	**48.881**	**379.955**
Custo de aluguéis e serviços	**(94.379)**	**(16.690)**	**(111.070)**
Lucro bruto	**236.695**	**32.191**	**268.886**
(Despesas)/Receitas operacionais	**113.160**	**(33.221)**	**79.939**
Despesas administrativas e gerais	(46.455)	(159)	(46.614)
Resultado da equivalência patrimonial	32.902	(32.902)	-
Despesa com depreciação e amortização	(2.919)	7	(2.912)
Outras (despesas)/receitas operacionais	129.632	(167)	129.465
Resultado financeiro	**(164.805)**	**5.471**	**(159.334)**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**185.050**	**4.441**	**189.491**
Imposto de renda e contribuição social	(51.862)	(4.486)	(56.348)
Lucro líquido do exercício	**133.187**	**(45)**	**133.143**
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	128.381	(0)	128.381
Acionistas não controladores	4.807	(44)	4.762
Lucro líquido do exercício	**133.187**	**(45)**	**133.143**

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Período findo em 30 de setembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
	(Valores em milhares de reais)		
Lucro líquido	**133.187**	**(45)**	**133.143**
(+) Depreciação / Amortização	50.424	5.423	55.847
(+) Resultado financeiro	164.805	(5.471)	159.334
(+) Imposto de renda e contribuição social	51.862	4.486	56.348
EBITDA	**400.279**	**4.393**	**404.672**
MARGEM EBITDA %	**120,9%**		**106,5%**
(+/-) Despesas não recorrentes	(131.691)	218	(131.473)
(+) Gastos pré-operacionais	487	-	487
(+/-) Outros	(132.178)	218	(131.960)
EBITDA AJUSTADO	**268.588**	**4.611**	**273.199**
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	**81,1%**		**71,9%**

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 30 de setembro 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	**128.381**	**-**	**(0)**	**128.381**
(+) Depreciação e amortização	50.424	(2.164)	5.423	53.683
(=) FFO *	**178.805**	**(2.164)**	**5.423**	**182.064**
Margem FFO %	**54,0%**			**47,9%**
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(131.691)	-	218	(131.473)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(9.210)	325	(781)	(9.666)
(+) Plano de Opção de Ações	2.739	-	-	2.739
(+)/(-) Impostos não caixa	30.888	-	858	31.746
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	5.015	-	-	5.015
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(4.897)	-	-	(4.897)
(+) Efeito SWAP	639	-	-	639
(=) FFO ajustado *	**72.287**	**(1.840)**	**5.719**	**76.166**
Margem AFFO %	**21,8%**			**20,0%**

* Indicadores não-contábeis

Tabela de dívida

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce em cada dívida e não incluem custos de estruturação e obrigações por compra de ativos.

	Índice	Juros	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total	Vencimento
			(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)			
Debênture I	CDI	2,00%	46.866	46.250	93.116	fev-17
Debênture II	TJLP	5,00%	25.121	50.000	75.121	out-17
Debênture III[1]	IPCA	7,50%	4.755	98.056	102.811	jan-24
Cibrasec	TR	10,80%	31.465	69.983	101.448	set-18
Cibrasec	TR	12,00%	27.639	98.489	126.128	jan-21
RB Capital	IPCA	9,74%	11.230	43.589	54.818	dez-19
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7,95%	7.410	86.318	93.729	mai-25
RB Capital	IPCA	7,95%	8.657	80.839	89.495	mar-23
Safra	IGP-DI	-	160	-	160	dez-15
Banco do Nordeste	-	8,10%	3.737	40.681	44.418	dez-23
Bradesco	TR	12,00%	8.519	61.990	70.509	nov-21
Bradesco	TR	10,60%	6.912	77.326	84.238	abr-24
Bradesco	TR	10,80%	7.232	124.232	131.465	mai-26
Bradesco	TR	10,50%	9.578	196.234	205.812	ago-27
Bradesco	TR	10,50%	7.245	147.969	155.214	set-27
Santander	TR	10,20%	4.375	55.789	60.164	dez-24
Bradesco	TR	9,60%	5.710	115.256	120.965	dez-27
Bradesco	TR	10,20%	4.457	29.580	34.037	set-21
Itaú	TR	9,90%	4.066	29.745	33.811	abr-24
Itaú	TR	10,70%	4.626	22.340	26.967	jul-21
Itaú[2]	TR	9,88%	569	74.816	75.385	mai-30

[1] Período de carência até jan-23

[2] Período de carência até maio-18

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritários Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/15	31/12/14	30/09/15	31/12/14	30/09/15	31/12/14	30/09/15	31/12/14
ATIVO				*(Valores em milhares de reais)*				
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	14.244	23.147	-	(622)	1.334	1.092	15.578	23.618
Aplicações financeiras de curto prazo	278.502	325.362	-	(1.719)	4.855	7.167	283.357	330.810
Contas a receber	65.760	76.590	-	(1.559)	11.404	10.679	77.164	85.710
Imposto a recuperar	54.196	48.674	-	-	803	317	54.999	48.991
Outros créditos	17.719	11.002	-	-	1.176	706	18.895	11.708
Total Ativo Circulante	**430.421**	**484.775**	**-**	**(3.900)**	**19.571**	**19.962**	**449.992**	**500.838**
Não circulante								
Contas a receber	850	1.821	-	-	44	68	894	1.889
IR e CSLL ativos diferidos	-	-	-	(302)	-	302	-	-
Depósitos judiciais	26.300	22.193	-	-	(2.375)	(0)	23.925	22.193
Instrumentos financeiros derivativos	-	1.034	-	-	-	(0)	-	1.034
Outros créditos	21.641	21.422	-	(1)	1.045	804	22.686	22.225
Investimentos	421.783	280.183	-	-	(319.078)	(280.011)	102.705	172
Propriedades para investimento	2.864.306	2.976.717	-	(41.737)	256.463	192.591	3.120.769	3.127.571
Imobilizado de uso	7.512	7.085	-	-	(4)	(8)	7.508	7.077
Intangível	281.891	258.689	-	-	1.579	28.572	283.470	287.261
Total Ativo Não Circulante	**3.624.283**	**3.569.144**	**-**	**(42.039)**	**(62.325)**	**(57.683)**	**3.561.958**	**3.469.422**
Total do Ativo	**4.054.704**	**4.053.919**	**-**	**(45.939)**	**(42.754)**	**(37.721)**	**4.011.950**	**3.970.259**
PASSIVO				*(Valores em milhares de reais)*				
Circulante								
Fornecedores	17.140	22.433	-	(249)	1.358	772	18.498	22.956
Impostos e contribuições a recolher	26.660	28.189	-	(104)	1.965	901	28.625	28.986
Dividendos a pagar	785	42.759	-	(15)	10	0	795	42.744
Empréstimos e financiamentos	70.906	56.223	-	-	(3.179)	(775)	67.727	55.448
Cédula de crédito imobiliário	90.937	82.799	-	-	0	(0)	90.937	82.799
Debêntures	75.862	26.882	-	-	(0)	(0)	75.862	26.882
Obrigações por compra de ativos	3.874	9.152	-	-	0	(0)	3.874	9.152
Outras obrigações	29.964	15.815	-	88	76	78	30.040	15.981
Total Passivo Circulante	**316.128**	**284.252**	**-**	**(280)**	**231**	**976**	**316.359**	**284.948**
Não Circulante								
Receitas diferidas	30.200	37.498	-	(0)	4.388	5.368	34.588	42.866
Impostos e contribuições a recolher	6.958	7.290	-	-	393	393	7.351	7.683
Empréstimos e financiamentos	1.011.909	967.125	-	-	(37.170)	(35.415)	974.739	931.710
Instrumentos financeiros derivativos	5.411	4.772	-	-	(0)	0	5.411	4.772
Debêntures	193.536	324.862	-	-	(0)	(0)	193.536	324.862
Imposto de renda e contribuição social diferida	83.436	51.392	-	-	6.739	6.287	90.175	57.679
Cédula de crédito imobiliário	405.736	442.862	-	-	(0)	0	405.736	442.862
Obrigações por compra de ativos	20.133	24.946	-	-	970	886	21.103	25.832
Outras obrigações	19.984	5.151	-	-	1.390	958	21.374	6.111
Provisões para contingências	2.088	2.503	-	(100)	1.141	3.574	3.229	5.978
Total Passivo Não Circulante	**1.779.391**	**1.868.401**	**-**	**(100)**	**(22.149)**	**(17.950)**	**1.757.242**	**1.850.354**
Patrimônio líquido								
Capital social	1.413.854	1.367.977	-	-	(0)	0	1.413.854	1.367.977
Gastos com emissões de ações	(43.714)	(43.714)	-	-	0	-	(43.714)	(43.714)
Reserva de capital	20.412	17.673	-	-	(0)	-	20.412	17.673
Reserva Legal	27.437	27.437	-	-	(0)	-	27.437	27.437
Reserva de Lucros	284.583	179.910	-	-	0	-	284.583	179.908
Lucros Acumulados	128.381	174.083	-	-	(0)	-	128.381	174.083
Ajuste de avaliação patrimonial	33.065	34.070	-	-	(0)	-	33.065	34.070
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	(0)	0	12.218	12.218
Ações em Tesouraria	(7.915)	-	-	-	0	-	(7.915)	-
Participações dos não-controladores	**90.864**	**131.612**	**-**	**(45.560)**	**(20.836)**	**(20.748)**	**70.028**	**65.305**
Total Patrimônio líquido	**1.959.185**	**1.901.266**	**-**	**(45.560)**	**(20.837)**	**(20.747)**	**1.938.348**	**1.834.957**
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	**4.054.704**	**4.053.919**	**-**	**(45.939)**	**(42.754)**	**(37.721)**	**4.011.950**	**3.970.259**

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/15	30/09/15	30/09/15
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	**128.381**	**(0)**	**128.381**
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:			
Aluguel linear	(9.210)	(781)	(9.991)
Depreciação e amortização	50.522	5.420	55.942
Ganho de equivalência patrimonial	(32.902)	32.902	-
Remuneração com base em opção de ações	2.739	0	2.739
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	192.414	(4.614)	187.800
Ganho de investimentos	-	(0)	(0)
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	8.022	2.800	10.822
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	639	(0)	639
Ganho na Perda do controle - valor justo	(75.113)	0	(75.113)
Ganho de capital na venda de participação	(67.565)	0	(67.565)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	30.888	858	31.746
	228.815	**36.585**	**265.400**
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	12.990	(4.279)	8.711
Outros créditos	(5.968)	(120)	(6.088)
Impostos a recuperar	(5.522)	(486)	(6.008)
	1.500	**(4.886)**	**(3.386)**
Aumento (redução) dos passivos			
Fornecedores	(5.293)	835	(4.458)
Impostos e contribuições a recolher	43.012	5.470	48.482
Outras obrigações	2.873	10	2.883
Receitas diferidas	(7.297)	(981)	(8.278)
	33.295	**5.335**	**38.630**
Impostos pagos	**(47.421)**	**(4.724)**	**(52.145)**
Dividendos recebidos	**-**	**-**	**-**
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**216.189**	**32.310**	**248.499**
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(1.227)	1	(1.226)
Aquisição de propriedade para investimento	(69.053)	(32.133)	(101.186)
Venda de propriedade para investimento	132.430	-	132.430
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	46.860	593	47.453
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(11.462)	42	(11.420)
Aquisições de intangíveis	(1.469)	(447)	(1.916)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	**96.079**	**(31.944)**	**64.135**
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	45.876	0	45.876
Recompra de Ações	(7.915)	0	(7.915)
Dividendos pagos	(111.325)	(0)	(111.325)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(115.393)	1.648	(113.745)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(81.518)	(808)	(82.326)
Pagamento juros de debêntures	(27.947)	0	(27.947)
Pagamento principal de debêntures	(92.500)	-	(92.500)
Captação de empréstimos e financiamentos	74.400	0	74.400
Pagamento do custo de estruturação - Empréstimos e financiamentos	(4.662)	(344)	(5.006)
Pagamento do custo de estruturação - Debêntures	(186)	(0)	(186)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**(321.170)**	**497**	**(320.673)**
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	**(8.902)**	**862**	**(8.040)**
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	14.244	1.334	15.578
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	23.147	471	23.618
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	**(8.903)**	**863**	**(8.040)**

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 2015:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
			(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	**104.982**	**119.940**	**-12,5%**	**363.604**	**373.840**	**-2,7%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.579)	(10.529)	0,5%	(32.530)	(30.662)	6,1%
Receita líquida	**94.403**	**109.411**	**-13,7%**	**331.074**	**343.178**	**-3,5%**
Custo de alugueis e servicos	**(24.196)**	**(31.775)**	**-23,9%**	**(94.379)**	**(102.171)**	**-7,6%**
Lucro bruto	**70.207**	**77.635**	**-9,6%**	**236.695**	**241.007**	**-1,8%**
Receitas/(despesas) operacionais	**143.171**	**76.548**	**87,0%**	**113.160**	**67.334**	**68,1%**
Despesas administrativas e gerais	(14.261)	(13.386)	6,5%	(46.455)	(43.851)	5,9%
Resultado da equivalência patrimonial	20.695	54.348	-61,9%	32.902	63.367	-48,1%
Despesa com depreciação e amortização	(1.043)	(853)	22,3%	(2.919)	(2.396)	21,9%
Outras receitas/(despesas) operacionais	137.780	36.439	278,1%	129.632	50.214	158,2%
Resultado financeiro	**(56.981)**	**(45.444)**	**25,4%**	**(164.805)**	**(153.676)**	**7,2%**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**156.397**	**108.740**	**43,8%**	**185.050**	**154.666**	**19,6%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.895)	(4.971)	58,8%	(20.974)	(13.030)	61,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(30.700)	(2.300)	1234,7%	(30.888)	(6.233)	395,5%
Lucro líquido do período	**117.802**	**101.469**	**16,1%**	**133.187**	**135.402**	**-1,6%**
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	119.306	99.275	20,2%	128.381	127.607	0,6%
Acionistas não controladores	(1.504)	2.194	n/a	4.807	7.795	-38,3%
Lucro líquido do período	**117.802**	**101.469**	**16,1%**	**133.187**	**135.402**	**-1,6%**

Demonstraçoes Financeiras Gerenciais	3T15	3T14	3T15/3T14 Δ%	9M15	9M14	9M15/9M14 Δ%
			(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	**141.413**	**134.343**	**5,3%**	**415.052**	**395.564**	**4,9%**
Impostos e contribuições e outras deduções	(12.166)	(11.143)	9,2%	(35.097)	(31.930)	9,9%
Receita líquida	**129.247**	**123.200**	**4,9%**	**379.955**	**363.635**	**4,5%**
Custo de alugueis e servicos	**(37.040)**	**(35.163)**	**5,3%**	**(111.070)**	**(109.246)**	**1,7%**
Lucro bruto	**92.207**	**88.037**	**4,7%**	**268.886**	**254.389**	**5,7%**
Receitas/(despesas) operacionais	**122.733**	**65.635**	**87,0%**	**79.939**	**47.542**	**68,1%**
Despesas administrativas e gerais	(14.320)	(13.397)	6,9%	(46.614)	(43.895)	6,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.043)	(849)	22,8%	(2.912)	(2.387)	22,0%
Outras receitas/(despesas) operacionais	138.096	79.881	72,9%	129.465	93.825	38,0%
Resultado financeiro	**(54.658)**	**(44.065)**	**24,0%**	**(159.334)**	**(149.992)**	**6,2%**
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	**160.282**	**109.607**	**46,2%**	**189.491**	**151.938**	**24,7%**
Imposto de renda e contribuição social corrente	(9.195)	(6.537)	40,7%	(24.602)	(15.777)	55,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(30.227)	(2.780)	987,5%	(31.746)	(5.849)	442,7%
Lucro líquido do período	**120.859**	**100.290**	**20,5%**	**133.143**	**130.312**	**2,2%**
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	119.305	99.275	20,2%	128.381	127.607	0,6%
Acionistas não controladores	1.554	1.015	53,0%	4.762	2.705	76,0%
Lucro líquido do período	**120.859**	**100.290**	**20,5%**	**133.143**	**130.312**	**2,2%**

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