



Aliansce Shopping Centers

Resultados 4T16

Renato Rique
Presidente

Renato Botelho
Diretor Financeiro

Mauro Junqueira
Diretor de Investimentos

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

Eduardo Prado
Diretor de RI

Luis Otávio Lima Pinto
Gerente de RI

Luiza Casemiro
Analista de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

28 de março de 2017 - 3ª feira
11h00 (BR) | 10h00 (US EDT)

Tel.: +55 (11) 2188-0155

Código: Aliansce

Replay por 7 dias:

+55 (11) 2188-0400

Aliansce apresenta os seus Resultados do 4T16 e de 2016

Rio de Janeiro, 27 de março de 2017 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: **ALSC3**), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do 4º trimestre de 2016 (4T16) e de 2016. A Companhia ao final do 4T16 detinha participação em 20 shopping centers, totalizando 446,1 mil m² de ABL própria e 722,5 mil m² de ABL total. Adicionalmente, a Companhia atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 9 shoppings centers de terceiros. Os shoppings administrados pela Aliansce estão presentes em todas as regiões do Brasil, em estados que representam aproximadamente 80% do PIB do país.

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

Destaques do quarto trimestre de 2016 e eventos recentes

- **A receita líquida da Companhia, registrou crescimento de 0,7% no 4T16.** Excluindo o efeito da linearização, a receita líquida cresceu 5,9% no 4T16. O NOI teve uma queda de 4,9% no 4T16 e, excluindo o efeito do aluguel linear, teve um crescimento de 1,0%. O EBITDA ajustado atingiu R\$106,2 milhões no 4T16, queda de 7,2%. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA ajustado teve uma redução de 0,2% no trimestre.
- **No 4T16, a variação de SSR foi de 6,3%, 1,6 p.p. acima do 4T15.** Em 2016, o SSR atingiu crescimento de 6,4%, 1,7 p.p. acima da variação apresentada no ano de 2015. O SSR de lojas satélites teve CAGR de 5,2% entre 2011 e 2016.
- **As despesas gerais e administrativas foram reduzidas em 7,0% no 4T16.** A Companhia conseguiu diminuir suas despesas pelo 5º trimestre consecutivo.
- **As vendas por m² apresentaram uma redução de 0,7% contra o 4T15. No acumulado do ano, as vendas por m² registraram uma queda de 0,8%.** As vendas nos shoppings da Aliansce alcançaram R\$2.786 milhões no 4T16, aumento de 6,5% em relação ao 4T15. As vendas mesmas áreas (SAS) e vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma redução de 3,7% e 4,3% no 4T16. As vendas totais da Aliansce tiveram CAGR de 10,4% entre 2011 e 2016.
- **A taxa de ocupação do portfólio foi 0,2 p.p. superior ao 3T16 e atingiu 96,0%.** Os 10 principais shoppings da Companhia, equivalentes à 80,6% do NOI da Companhia do 4T16, possuíam uma taxa de ocupação de 97,4% no final do trimestre.
- **No 4T16, a inadimplência líquida foi de 3,4% versus 5,0% no 4T15.** Em relação ao 3T16, a redução foi de 1,3 p.p.
- **O custo de ocupação do portfólio foi 10,1% no 4T16, aumento de 0,7 p.p. em relação ao 4T15.** Considerando apenas as lojas satélites, custo de ocupação atingiu 13,4%, 0,6 p.p. acima do valor apresentado no 4T15. O custo de ocupação de lojas satélite aumentou 0,9 p.p. entre 2011 e 2016.
- Considerando o EBITDA ajustado dos últimos 12 meses, **a alavancagem da Companhia diminuiu de 4,1x no 4T15 para 3,6x no final de 2016.**
- **Em fevereiro, a Companhia anunciou o acordo para a aquisição de 4,99% de participação no Boulevard Shopping Belém e de 25,0% de participação no Parque Shopping Belém.** Com base no NOI esperado dos shoppings para 2017, o cap rate previsto é de 9,5% e a estimativa da taxa interna de retorno (TIR) real e alavancada em 15,5%.
- **Em 24 de março, a Companhia concluiu o processo de captação de R\$180 milhões** através de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRI (CVM 400) com custo de 99% do CDI. A estimativa é que aproximadamente 18,6%¹ do endividamento da Companhia estará indexado ao CDI no final do 1T17.

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

¹ Considera a dívida bruta do 4T16, os pré-pagamentos, a emissão de CRIs realizados no 1T17, excluindo a obrigação por compra de ativos.

O quadro abaixo contém os principais indicadores operacionais e financeiros gerenciais da Companhia no 4T16 e em 2016 e as variações em relação aos mesmos períodos no ano passado.

Principais Indicadores	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	170.409	168.393	1,2%	603.665	583.445	3,5%
Receita Líquida	154.632	153.617	0,7%	544.974	533.573	2,1%
NOI	128.486	135.135	-4,9%	451.167	461.372	-2,2%
Margem %	83,3%	89,4%	-6,1 p.p.	83,8%	89,4%	-5,6 p.p.
NOI/m ² ³	101,8	109,0	-6,6%	89,3	89,1	0,3%
EBITDA Ajustado ¹	106.191	114.415	-7,2%	371.169	387.614	-4,2%
Margem %	68,7%	74,5%	-5,8 p.p.	68,1%	72,6%	-4,5 p.p.
Lucro Líquido	1.916	17.035	-88,8%	4.036	145.415	-97,2%
Margem %	1,3%	11,6%	-10,3 p.p.	0,8%	28,4%	-27,7 p.p.
Lucro líquido Ajustado ²	38.370	29.186	31,5%	45.367	50.674	-10,5%
Margem %	25,9%	19,9%	6,0 p.p.	8,7%	9,9%	-1,2 p.p.
FFO Ajustado ²	56.721	46.463	22,1%	116.381	121.635	-4,3%
Margem %	38,3%	31,7%	6,5 p.p.	22,3%	23,8%	-1,5 p.p.
Aluguel/m ² ^{3 4}	98,8	99,4	-0,6%	86,9	81,3	6,9%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ³	5,3%	3,8%	1,4 p.p.	5,7%	4,4%	1,3 p.p.
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ³	6,3%	4,6%	1,6 p.p.	6,4%	4,7%	1,7 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.786.525	2.615.474	6,5%	8.396.781	8.410.077	-0,2%
Vendas/m ² ³	1.490,3	1.501,0	-0,7%	1.182,0	1.191,7	-0,8%
SAS/m ² (vendas mesma área) ³	-3,7%	-5,7%	2,0 p.p.	-3,9%	-2,1%	-1,8 p.p.
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ³	-4,3%	-6,2%	1,9 p.p.	-4,6%	-2,8%	-1,9 p.p.
Custo de Ocupação (% vendas)	10,1%	9,5%	0,7 p.p.	10,8%	10,2%	0,6 p.p.
Inadimplência Líquida	3,4%	5,0%	-1,7 p.p.	5,1%	4,5%	0,6 p.p.
Taxa de Ocupação	96,0%	97,2%	-1,1 p.p.	96,0%	97,2%	-1,1 p.p.
ABL Total Final (m ²)	722.484	686.778	5,2%	722.484	686.778	5,2%
ABL Própria Final (m ²)	446.137	431.215	3,5%	446.137	431.215	3,5%
ABL Própria que informa vendas (m ²) ³	386.151	377.407	2,3%	370.801	376.383	-1,5%

(1) Ajustado por eventos não recorrentes

(2) Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

(3) Média mensal

(4) Inclui aluguel linear. Excluindo o efeito do aluguel linear, o aluguel/m² teria crescimento de 5,8% no trimestre

O quadro abaixo mostra o portfólio da Companhia no 4T16 e a taxa de ocupação no final do trimestre. Os 10 principais shoppings da Companhia, que representaram 80,6% do NOI do 4T16, possuíam uma taxa de ocupação de 97,4% no final do trimestre. Para maiores detalhes sobre a taxa de ocupação do portfólio, ver seção dos Destaques Operacionais.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Shopping da Bahia	BA	69,04%	65.364	45.128	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,0%	39.406	29.555	94,8%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,0%	58.545	58.545	97,6%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	30.909	30.909	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	99,0%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	78,0%	36.460	28.438	98,3%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	89,0%	25.558	22.747	96,3%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	38,9%	57.256	22.278	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	100,0%	32.059	32.059	93,5%	A / C / CSC
Boulevard Campos	RJ	100,0%	25.033	25.033	95,4%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	25,1%	24.751	6.212	98,5%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	37.498	18.749	93,5%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,0%	38.000	9.500	98,1%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,0%	29.968	14.984	95,7%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.215	12.886	90,8%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,4%	26.493	8.849	97,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.510	8.755	99,0%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,0%	33.850	8.462	94,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,0%	37.485	18.742	92,4%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,5%	23.057	8.646	87,6%	-
Lojas C&A	n/a	69,1%	9.395	6.488	100,0%	n/a
Total do Portfólio		61,8%	722.484	446.137	96,0%	

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

Mensagem da Administração

Ao longo de 2016, os resultados da Companhia, assim como o do varejo em geral, refletiram o impacto da crise mais profunda recessão econômica da história do país, que vivemos nos últimos 2 anos. Apesar do cenário desafiador e seus efeitos sobre o desempenho de vendas dos nossos lojistas, os demais indicadores operacionais e financeiros atestam a qualidade do nosso portfólio. Durante o ano, conseguimos ainda concluir importantes realizações que terão impacto positivo no resultado da Companhia nos próximos anos.

O efeito do cenário desafiador nas vendas dos nossos lojistas foi atenuado mais uma vez pela gestão do mix de lojas. Além do aumento da área comercializada e do número de lojas locadas em relação a 2015, conseguimos colher os resultados do processo contínuo de qualificação do mix, trazendo operações diferenciadas para os nossos shoppings. Outro indicador importante, a taxa de ocupação, permaneceu superior a 96% e o fluxo de veículos nos estacionamento em nossas propriedades ficou estável em relação ao ano anterior. Conseguimos também reduzir a inadimplência líquida de 5,0% no 4T15 para 3,4% no 4T16, reflexo do sucesso na negociação de títulos em atraso. O custo de ocupação atingiu 10,8% no ano, nível adequado e inferior à média do setor por conta e resultado, entre outros fatores, dos nossos esforços na redução dos custos condominiais.

Os aluguéis das mesmas lojas (SSR) tiveram um crescimento de 6,4%, superior à variação do ano passado, mostrando a resiliência do portfólio, mesmo em um cenário difícil de vendas. As despesas gerais e administrativas foram reduzidas em 6,2% no ano.

Em relação à estrutura de capital, o objetivo é manter a relação entre dívida líquida e EBITDA nos níveis atuais. Ao longo de 2016, conseguimos reduzir a alavancagem e o custo da dívida da Companhia. Algumas dívidas mais caras do nosso balanço foram pré-pagas e, no mesmo período, contratamos financiamentos com redução de custo e aumento de prazo. Aproveitamos a queda na taxa de juros para aumentar nossa exposição ao CDI. Este indexador passou a representar cerca de 19% do endividamento bruto da Companhia ao final do 1º trimestre de 2017, e é possível aumentar esta exposição para um percentual entre 30% e 35% até o final de 2017. Na última semana, concluímos a captação de R\$180 milhões a um custo de 99% do CDI. Estamos analisando oportunidades para reduzir ainda mais o custo da dívida da Companhia, através da diferença relevante que ainda existe entre as dívidas que podem ser pré-pagas e o custo atual de captação.

A estratégia da Companhia inclui ainda a possibilidade de reciclagem de ativos, assim como já fizemos no passado. Os 10 principais shoppings representam mais de 80% do NOI e possuem métricas superiores à média do portfólio. Considerando que estes ativos possuem um custo de ocupação de satélites ainda abaixo da média do mercado, mesmo tendo vendas deste grupo de lojas superiores a R\$2.500/m², existe uma oportunidade para o aumento dos aluguéis.

A Companhia permanece analisando oportunidades de investimento. No momento, continuamos a manter uma postura mais conservadora em relação a greenfields e expansões. Os projetos em análise seriam lançados comercialmente apenas com a melhora do cenário econômico. Em relação a oportunidades de aquisição, entendemos que tanto o aumento de escala do portfólio como a consolidação do setor façam sentido, e o nosso dia-a-dia também inclui a análise de movimentações neste sentido. Parcerias estratégicas como as que fizemos em outras oportunidades, ampliam a capacidade da Companhia de participar deste processo.

No 2º semestre de 2016, concluímos com sucesso o aumento de capital no valor de R\$600 milhões. O objetivo foi preservar a nossa liquidez no momento em que realizamos a aquisição de participação de 25,1% no Shopping Leblon, um ativo estratégico para a Companhia. Trata-se de um empreendimento desenvolvido pela Companhia e um dos melhores shoppings do país, conforme demonstram seus indicadores operacionais e financeiros.

Investimos em nossas propriedades para garantir uma experiência especial e diferenciada dos consumidores. Nosso portfólio é único e estamos dedicados a continuar a melhorar a atratividade e o valor de cada uma de nossas propriedades. Temos confiança que 2017 será um ano de melhora no cenário econômico. A dominância e a qualidade dos nossos shoppings possibilitam aproveitarmos a recuperação da economia e assim gerarmos valor aos nossos acionistas.

A Administração

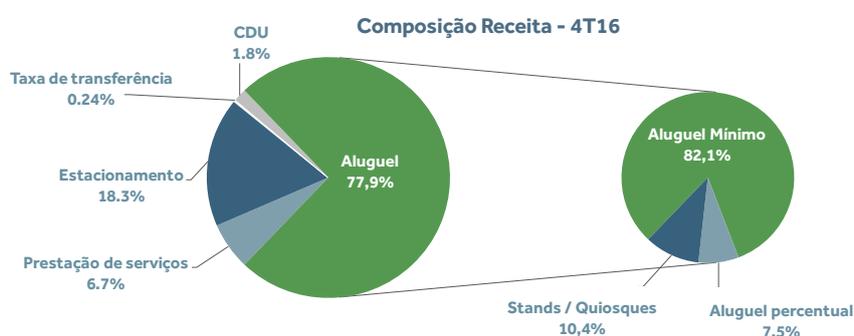
A partir do 4T16, os números consolidados da Companhia refletem a participação proporcional de 25,1% no Shopping Leblon.

Destaques Financeiros

Receita Bruta

No 4T16, a receita bruta da Companhia alcançou R\$170,4 milhões, crescimento de 1,2% em relação ao 4T15, e R\$603,7 milhões no ano, crescimento de 3,5% em relação a 2015. Ajustando os números para excluir o efeito das mudanças de participação e da aquisição do Shopping Leblon, houve uma queda de 1,1% no trimestre e um crescimento de 4,5% no ano. Todas as comparações de crescimento ajustadas desta forma apresentadas a seguir serão denominadas “mesmos shoppings”.

A receita da operação de shoppings, que exclui serviços e o efeito não caixa do aluguel linear, representou 98% da receita bruta no 4T16. Esta linha cresceu 7,0% no trimestre. Na base mesmos shoppings, a receita operacional cresceu 2,6% no trimestre e 4,8% em 2016.



Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	132.770	123.553	7,5%	424.427	411.413	3,2%
Cessão de direito de uso	3.108	3.840	-19,1%	13.812	16.546	-16,5%
Estacionamento	31.185	28.749	8,5%	107.879	96.504	11,8%
Taxa de transferência	403	339	18,6%	642	1.237	-48,1%
Prestação de serviços	11.369	12.301	-7,6%	47.453	48.145	-1,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.426)	(391)	2053,1%	9.451	9.600	-1,5%
Total	170.409	168.393	1,2%	603.665	583.445	3,5%

Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping da Bahia	26.568	25.690	3,4%	89.015	81.373	9,4%
Boulevard Shopping Belém	19.494	19.193	1,6%	66.257	65.483	1,2%
Bangu Shopping	19.229	18.552	3,6%	63.496	61.172	3,8%
Carioca Shopping	13.296	11.791	12,8%	43.287	37.705	14,8%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	13.193	12.866	2,5%	44.113	43.075	2,4%
Shopping Taboão	11.982	10.748	11,5%	39.432	36.360	8,4%
Caxias Shopping	7.692	7.736	-0,6%	25.717	25.757	-0,2%
Via Parque Shopping	6.557	6.732	-2,6%	23.334	33.024	-29,3%
Boulevard Shopping Nações Bauru	6.545	6.078	7,7%	19.431	17.983	8,1%
Boulevard Campos	6.288	6.513	-3,5%	21.955	21.806	0,7%
Shopping Leblon	5.925	-	n/a	5.925	-	n/a
Parque Shopping Maceió	5.751	5.437	5,8%	19.262	17.784	8,3%
Shopping Grande Rio	4.339	4.497	-3,5%	15.464	15.102	2,4%
Parque Shopping Belém	3.947	4.139	-4,6%	13.769	14.153	-2,7%
Shopping Parangaba	3.795	3.665	3,5%	11.915	11.320	5,3%
Santana Parque Shopping	3.473	3.365	3,2%	11.436	10.671	7,2%
Boulevard Shopping Brasília	3.141	3.017	4,1%	10.789	10.047	7,4%
Shopping West Plaza	2.223	2.265	-1,8%	7.562	7.794	-3,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.766	1.821	-3,0%	6.222	6.458	-3,7%
Shopping Santa Úrsula	1.205	1.406	-14,3%	4.355	4.942	-11,9%
Serviços	11.369	12.301	-7,6%	47.453	48.145	-1,4%
Lojas C&A	1.056	971	8,7%	4.022	3.692	8,9%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.426)	(391)	2053,1%	9.451	9.600	-1,5%
Total	170.409	168.393	1,2%	603.665	583.445	3,5%

Receita de Locação

No trimestre, a receita de locação totalizou R\$132,8 milhões, um crescimento de 7,5% se comparado ao 4T15. Em 2016, o crescimento foi de 3,2%. Na base mesmos shoppings, a receita de locação cresceu 2,9% em relação ao 4T15 e 4,1% no ano. A receita de locação dos 10 principais shoppings da Aliansce – 80,6% do NOI no 4T16 – apresentou um crescimento de 8,9% sobre o 4T15. Considerando a base mesmos shoppings, este crescimento foi de 3,0% no trimestre.

No 4T16, o crescimento da receita de aluguel mínimo foi de 9,8%, com destaque para o Shopping Taboão, Bangu Shopping, Carioca Shopping e Shopping da Bahia. Na base mesmos shoppings, o crescimento da receita de aluguel mínimo foi de 4,8% no trimestre. Adicionalmente, o crescimento de vendas no Santana Parque Shopping, Shopping Parangaba e Boulevard Brasília, com consequente impacto positivo na receita de aluguel percentual dos shoppings, contribuiu para o crescimento da receita de locação.

Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Receita de Locação (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping da Bahia	23.604	22.671	4,1%	77.707	74.991	3,6%
Boulevard Shopping Belém	16.149	15.856	1,8%	54.399	52.832	3,0%
Bangu Shopping	15.462	14.541	6,3%	49.168	46.646	5,4%
Carioca Shopping	10.547	9.622	9,6%	33.968	30.435	11,6%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9.231	9.213	0,2%	30.345	29.551	2,7%
Shopping Taboão	8.725	8.034	8,6%	28.691	26.778	7,1%
Caxias Shopping	5.761	5.747	0,2%	18.920	18.672	1,3%
Shopping Leblon	4.907	-	n/a	4.907	-	n/a
Boulevard Shopping Nações Bauru	4.886	4.507	8,4%	13.277	12.556	5,7%
Boulevard Campos	4.787	4.887	-2,0%	16.507	16.286	1,4%
Via Parque Shopping	4.426	4.564	-3,0%	15.398	23.929	-35,7%
Parque Shopping Maceió	4.365	4.250	2,7%	14.120	13.314	6,1%
Shopping Grande Rio	3.355	3.388	-1,0%	11.522	11.207	2,8%
Shopping Parangaba	3.169	3.074	3,1%	9.832	9.426	4,3%
Parque Shopping Belém	3.116	3.123	-0,2%	10.659	10.404	2,5%
Santana Parque Shopping	2.485	2.340	6,2%	7.941	7.488	6,0%
Boulevard Shopping Brasília	2.479	2.345	5,7%	8.358	7.790	7,3%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.730	1.718	0,7%	6.024	6.205	-2,9%
Shopping West Plaza	1.649	1.667	-1,1%	5.569	5.692	-2,2%
Shopping Santa Úrsula	879	1.035	-15,1%	3.092	3.517	-12,1%
Lojas C&A	1.056	971	8,7%	4.022	3.692	8,9%
Total	132.770	123.553	7,5%	424.427	411.413	3,2%

A receita de mall e mídia, responsável por 10,4% da receita bruta da Companhia em 2016, teve um crescimento de 2,9% no mesmo período e de 2,9% no 4T16. Nos últimos 5 anos, a receita de mall e mídia teve uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 21,4%.

Os aluguéis mesmas lojas (SSR) do portfólio apresentaram um crescimento de 6,3% no 4T16, 1,6 p.p. superior à variação apresentada no mesmo período do ano passado.

Crescimento dos aluguéis mesmas lojas (SSR/m²)



Varição no trimestre e no ano

	4T16 vs. 4T15	2016 vs. 2015
SSR	1,6 p.p.	1,7 p.p.
SAR	1,4 p.p.	1,3 p.p.

¹ Não inclui ajuste do aluguel linear

Outras Receitas

A receita de estacionamento nos shoppings da Companhia teve um crescimento de 8,5% no 4T16 e de 11,8% em 2016. O fluxo de veículos teve um incremento de 1,1% em relação ao 4T15. O ticket médio dos shoppings que cobram pelo serviço de estacionamento aumentou 8,5% no 4T16 e 9,6% em 2016.

A variação da receita de serviços é explicada pelo fato da Companhia ter deixado de administrar 4 shoppings de propriedade de terceiros nos últimos 12 meses. A aquisição de participação no Shopping Leblon foi outro fator para a redução desta linha de receita no 4T16. A correção do cálculo da linearização da receita de aluguel de parte dos contratos de locação a partir do final do 3T15 explica a variação no trimestre.

Custo de Aluguéis e Serviços

Ao longo de 2016, houve um incremento no custo de provisão para devedores duvidosos e nos custos operacionais dos shoppings, reflexo do atual cenário da economia brasileira. No 4T16, a Companhia modificou seu critério de contabilização da linha de PDD, alterando a provisão para créditos em aberto a partir de 180 dias de inadimplência. A iniciativa da Companhia visa aumentar a transparência em um cenário recessivo. Para manutenção da comparabilidade entre períodos, o quadro abaixo mostra a linha de PDD no critério antigo (provisão após 360 dias de inadimplência), e a diferença entre valores foi contabilizada como outras (despesas)/receitas operacionais. O gráfico abaixo compara a inadimplência com o valor da PDD que reportamos 360 dias depois, que era o antigo critério de provisionamento. O objetivo aqui é mostrar a potencial redução na PDD diante de uma menor inadimplência líquida nos últimos trimestres.

POTENCIAL REDUÇÃO DA PDD NOS PRÓXIMOS TRIMESTRES TENDO EM VISTA A QUEDA DA INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA NOS ÚLTIMOS PERÍODOS

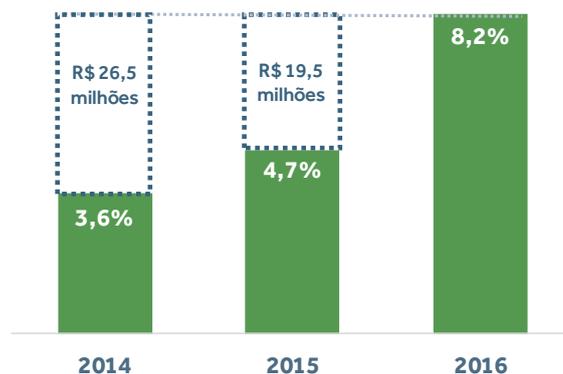


Os custos operacionais de shoppings tiveram aumento de 29,8% no trimestre e de 24,2% no ano, reflexo da maior contribuição do empreendedor ao condomínio, ao fundo de propaganda dos shoppings e dos custos com lojas vagas.

Os custos com a operação de estacionamento mais uma vez apresentaram uma queda em relação ao mesmo período de 2015. Neste trimestre, o destaque foi o Shopping da Bahia que reduziu significativamente o número de pontos de cobrança de estacionamento e assim os custos com pessoal. No ano, o custo de estacionamento diminuiu em 12 dos 18 shoppings que cobravam por este serviço em 2015.

O gráfico abaixo quantifica o impacto da redução dos descontos e dos custos operacionais, com a volta aos patamares de 2015 e 2014. Os valores aqui são nominais, com base na receita líquida de cada ano. Caso voltássemos ao nível de 2015, a diferença representaria um impacto de R\$19,5 milhões no resultado. Voltando para 2014, o ganho seria ainda maior, no valor de R\$26,5 milhões.

Descontos e Contribuições¹



¹Descontos e custos com lojas vagas sobre a Receita Líquida

Diferença entre o nível de 2014 e 2016 representa uma potencial receita de R\$ 26,5 milhões

Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Custos por Natureza	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Depreciação e Amortização	17.486	16.808	4,0%	68.304	69.663	-2,0%
Custos operacionais dos shoppings	12.925	9.958	29,8%	47.069	37.903	24,2%
Custo de estacionamento	4.722	4.947	-4,5%	17.598	19.152	-8,1%
Gastos pré-operacionais	0	445	n/a	0	932	n/a
Custo de comercialização e planejamento	1.634	1.614	1,3%	5.999	6.369	-5,8%
Provisão para devedores duvidosos	12.907	6.051	113,3%	40.378	16.874	139,3%
Total	49.674	39.823	24,7%	179.348	150.893	18,9%

NOI

O NOI do 4T16 atingiu R\$ 128,5 milhões, redução de 4,9% em relação ao 4T15. Excluindo o efeito do da linearização do aluguel, o NOI teve um crescimento de 1,0% no 4T16. Em 2016, o NOI totalizou R\$ 451,2 milhões, queda de 2,2% se comparado ao mesmo período de 2015. A margem NOI no trimestre foi de 83,3% e de 83,8% no ano.

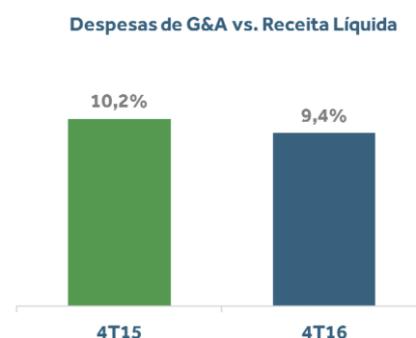
Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	124.746	123.501	1,0%	434.520	422.249	2,9%
Cessão de direito de uso	3.108	3.840	-19,1%	13.812	16.546	-16,5%
Resultado de estacionamento	26.463	23.802	11,2%	90.281	77.353	16,7%
Resultado Operacional	154.318	151.144	2,1%	538.614	516.148	4,4%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(12.925)	(9.958)	29,8%	(47.069)	(37.903)	24,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(12.907)	(6.051)	113,3%	(40.378)	(16.874)	139,3%
(=) NOI	128.486	135.135	-4,9%	451.167	461.372	-2,2%
Margem NOI	83,3%	89,4%	-6,1 p.p.	83,8%	89,4%	-5,6 p.p.

(Despesas) / Receitas Operacionais

A Aliansce conseguiu, pelo quinto trimestre consecutivo, reduzir suas despesas gerais e administrativas em relação ao mesmo período do ano anterior. No 4T16, a redução foi de 7,0% versus o 4T15, e, assim como nos demais trimestres do ano, os principais fatores foram a diminuição de despesas com pessoal e consultorias. Despesas com locação e viagens também foram reduzidas durante o trimestre. Em 2016, as despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 6,2%, pelas mesmas razões destacadas acima.

No trimestre, outras (despesas)/receitas operacionais incluem, entre outras:

- Despesa de R\$23,1 milhões referentes à perda por *impairment* da participação da Companhia no Boulevard Vila Velha.
- Receita de R\$16,3 milhões referente a atualização monetária dos depósitos judiciais e a reversão parcial da provisão para contingência relacionada aos débitos de IPTU do Carioca Shopping.
- Despesa (não recorrente) de R\$12,2 milhões devido a mudança de critério da provisão para devedores duvidosos, que passou a ser contabilizada após 180 dias de inadimplência.
- Provisão para contingência tributária no valor de R\$7,3 milhões em relação ao PIS e COFINS do Bangu Shopping.



Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(14.529)	(15.630)	-7,0%	(58.385)	(62.244)	-6,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.314)	(1.101)	19,3%	(4.920)	(4.014)	22,6%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(30.054)	(20.773)	44,7%	(43.567)	108.692	n/a
Total	(45.897)	(37.505)	22,4%	(106.872)	42.434	n/a
Resultado na aquisição/alienação de ativos ¹	(1.178)	(403)	192,1%	(7.668)	(143.075)	-94,6%
Outros Itens não recorrentes	29.477	20.146	46,3%	46.740	30.857	51,5%
Total Ajustado	(17.598)	(17.762)	-0,9%	(67.800)	(69.783)	-2,8%

¹Em 2015, o principal item refere-se ao ganho na venda de participação do Via Parque. Em 2016, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn-out).

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia do 4T16 foi de R\$106,2 milhões, uma redução de 7,2% em relação ao 4T15. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA ajustado teve uma redução de 0,2% no trimestre. Na base mesmos shoppings, houve uma redução do EBITDA ajustado de 10,4% no trimestre.

Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita líquida	154.632	153.617	0,7%	544.974	533.573	2,1%
(-) Custos	(49.674)	(39.823)	24,7%	(179.348)	(150.893)	18,9%
(-) Despesas	(45.897)	(37.505)	22,4%	(106.872)	42.434	n/a
(+) Depreciação e amortização	18.832	17.938	5,0%	73.343	73.785	-0,6%
(=) EBITDA	77.893	94.227	-17,3%	332.097	498.899	-33,4%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	28.299	20.187	40,2%	39.072	(111.285)	n/a
(-) Resultado na aquisição/alienação de ativos ¹	(1.178)	(403)	192,1%	(7.668)	(143.075)	n/a
(+)Gastos pré-operacionais	-	445	n/a	0	932	-100,0%
(+)/(-) Outros	29.477	20.146	46,3%	46.740	30.857	51,5%
(=) EBITDA ajustado	106.191	114.415	-7,2%	371.169	387.614	-4,2%
Margem EBITDA ajustado	68,7%	74,5%	-5,8 p.p.	68,1%	72,6%	-4,5 p.p.

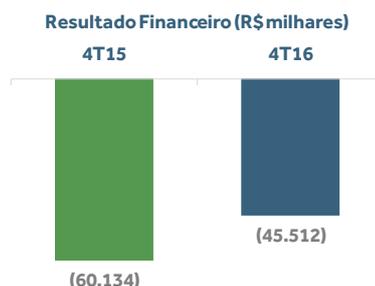
¹Em 2015, o principal item refere-se ao ganho na venda de participação do Via Parque. Em 2016, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn-out).

Resultado Financeiro

A estratégia de capital adotada pela Companhia apresentou resultados concretos no 4T16. No mês de outubro, foi concluído a integralização do aumento de capital de R\$600 milhões e a liquidação financeira do CCI/CRI (ICVM 400) de R\$175 milhões. Estas ações fizeram com que as despesas financeiras líquidas apresentassem no último trimestre uma redução de R\$14,6 milhões em relação ao 4T15.

O aumento de disponibilidades em R\$ 380 milhões nos últimos 12 meses resultou no crescimento de R\$9,4 milhões da receita financeira, aumento de 106,3% em relação ao 4T15. O novo perfil do endividamento aliado com a queda da taxa de juros teve um impacto na redução das despesas financeiras em 6,7% ou R\$4,6 milhões em relação ao 4T15. No ano, houve uma redução nas despesas financeiras líquidas de 3,7%.

Em 2016, a Companhia pré-pagou cerca de R\$52 milhões (a um custo médio de 16,64% a.a.) tendo contratado novas operações que explicam, entre outros fatores, a redução das despesas financeiras da Companhia.



Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receitas Financeiras	18.276	8.857	106,3%	31.229	40.171	-22,3%
Despesas Financeiras	(64.235)	(68.847)	-6,7%	(244.314)	(263.753)	-7,4%
SWAP (Valor Justo)	447	(567)	n/a	1.086	(1.205)	n/a
Capitalização de Juros	-	422	n/a	669	5.319	-87,4%
Resultado Financeiro	(45.512)	(60.134)	-24,3%	(211.330)	(219.468)	-3,7%

A estratégia de capital terá um impacto ainda maior nos resultados da Aliansce a partir de 2017, com o aumento da exposição da Companhia ao CDI e o pré-pagamento de dívidas a custos desalinhados com o mercado atual. Ao final de 2016, a exposição ao CDI atingiu R\$ 178 milhões (9,3% do total), versus 4,5% no 3T16. Após a conclusão da captação de R\$180 milhões ao final do 1T17, a Companhia estima que sua exposição chegará a aproximadamente 18,6% de sua dívida em CDI.

A Companhia segue dando continuidade ao pré-pagamento de dívidas com custo mais elevado, já tendo pré-pago R\$115 milhões em 2017.

Lucro Líquido e Lucro Líquido Ajustado

No 4T16, excluindo os efeitos não recorrentes e não caixa, a Companhia teve um lucro líquido ajustado de R\$38,4 milhões, um aumento de 31,5% em relação a 4T15. Na base mesmos shoppings, o lucro líquido ajustado teria um aumento 13,4%. No ano, o lucro líquido ajustado totalizou R\$45,4 milhões, ficando 10,5% abaixo do mesmo período do ano anterior.

Informações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - dos Controladores	1.916	17.035	-88,8%	4.036	145.415	-97,2%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes ¹	27.845	20.187	37,9%	38.618	(111.285)	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	7.954	703	1032,1%	(8.642)	(8.964)	-3,6%
(+) Plano de Opção de Ações	567	587	-3,4%	2.171	3.326	-34,7%
(+)/(-) Impostos não caixa	1.174	(4.456)	n/a	10.939	26.295	-58,4%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	(5.015)	n/a	-	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	(422)	n/a	(669)	(5.319)	-87,4%
(+) Efeito SWAP	(1.086)	567	n/a	(1.086)	1.205	n/a
(=) Lucro Líquido ajustado	38.370	29.186	31,5%	45.367	50.674	-10,5%

¹Em 2015, a maior parcela refere-se ao ganho na venda de participação no Via Parque Shopping e na reavaliação do valor justo do Boulevard Shopping Vila Velha.

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) da Companhia, que desconsidera o impacto de itens não recorrentes e não-caixa, foi de R\$56,7 milhões no 4T16, um aumento de 22,1% sobre o 4T15. A margem AFFO atingiu 38,3%, aumento de 6,5 p.p. em relação ao 4T15. No ano, o AFFO foi de R\$116,4 milhões e a margem alcançou 22,3%. Na base mesmos shoppings, o AFFO aumentou 9,8% no quarto trimestre e teve uma queda de 2,2% em relação a 2015.

Informações Financeiras Gerenciais @share	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
Funds from Operations - FFO						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro Líquido - Acionista Controlador	1.916	17.035	-88,8%	4.036	145.415	-97,2%
(+) Depreciação e amortização	18.351	17.278	6,2%	71.014	70.961	0,1%
(=) FFO	20.268	34.312	-40,9%	75.049	216.376	-65,3%
Margem FFO %	13,7%	23,4%	-9,8 p.p.	14,4%	42,3%	-27,9 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes ¹	27.845	20.187	37,9%	38.618	(111.285)	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	7.954	703	1032,1%	(8.642)	(8.964)	-3,6%
(+) Plano de Opção de Ações	567	587	-3,4%	2.171	3.326	-34,7%
(+)/(-) Impostos não caixa	1.174	(4.456)	n/a	10.939	26.295	-58,4%
(+) IR/CS corrente sobre venda de participação	-	(5.015)	n/a	-	-	n/a
(-) Juros Capitalizados	-	(422)	n/a	(669)	(5.319)	-87,4%
(+) Efeito SWAP	(1.086)	567	n/a	(1.086)	1.205	n/a
(=) FFO ajustado	56.721	46.463	22,1%	116.381	121.635	-4,3%
Margem AFFO %	38,3%	31,7%	6,5 p.p.	22,3%	23,8%	-1,5 p.p.

¹Em 2015, o principal item refere-se ao ganho na venda de participação do Via Parque Shopping. Em 2016, o principal item é o ajuste no preço de venda da participação do Santana Parque Shopping (earn-out).

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

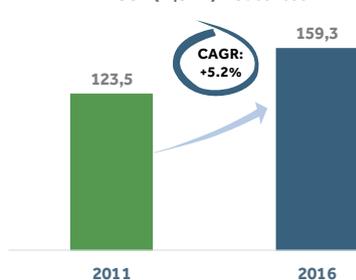
No 4T16, as vendas dos shoppings da Companhia atingiram R\$2,8 bilhões, 6,5% acima das vendas no mesmo período do ano passado. Excluindo as vendas do Shopping Leblon, as vendas totais da Aliansce atingiram R\$2,6 bilhões no quarto trimestre, uma queda de 1,9% sobre o quarto trimestre de 2015. As vendas por m² atingiram R\$1.490, o que representou uma redução de 0,7% contra o 4T15. O destaque de vendas por grupo de lojas foi mais uma vez as lojas satélites que tiveram um crescimento de 1,4% nas vendas por m² no 4T16 e representaram 70,0% da receita de locação no período.

Nos últimos 5 anos, as vendas totais do portfólio tiveram uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 10,4%. Este crescimento contribuiu para o aumento do aluguel no período, seja via aluguel percentual ou na negociação das renovatórias. Os gráficos abaixo mostram o impacto do crescimento de SSR no custo de ocupação das lojas satélites no período, que ainda permanece abaixo da média do setor.

**Evolução de Vendas (R\$ milhões)
2011- 2016**



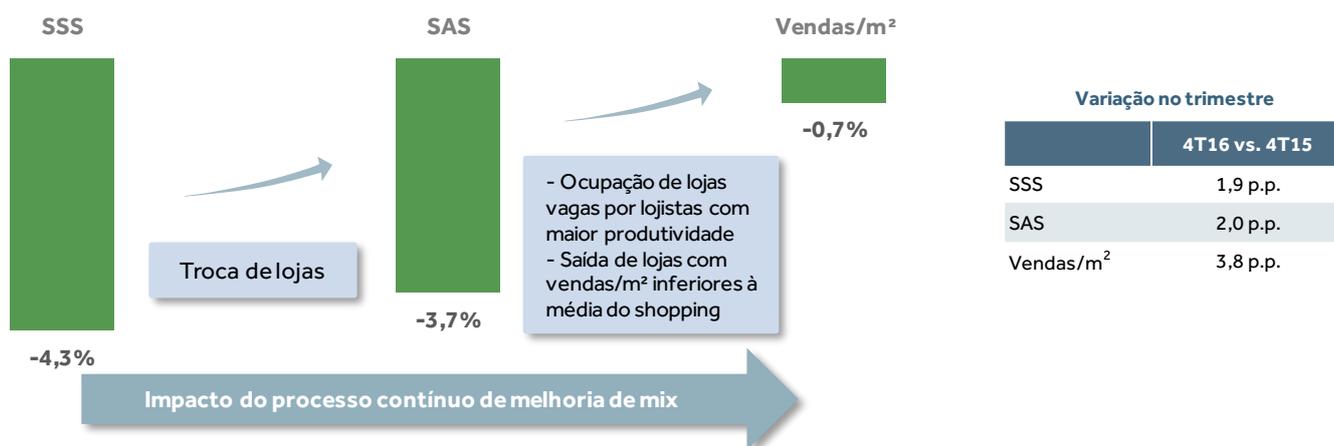
SSR (R\$/m²) - Satélites



Custo de Ocupação (%) - Satélites



A constante melhoria no mix de lojas implementada pela Companhia e a ocupação de áreas vagas por lojistas com desempenho superior de vendas são os fatores que explicam a diferença entre as métricas de vendas por m². Seguindo a tendência dos últimos anos, a variação das vendas por m² no 4T16 foi superior à variação das vendas mesmas áreas (SAS) que por sua vez teve um melhor desempenho que as vendas mesmas lojas (SSS). Entre os diferentes segmentos, o destaque em vendas foi para os grupos de alimentação e artigos diversos, que cresceram no ano de 2016, 13,3% e 13,2%, respectivamente. Cabe ressaltar que o grupo de alimentação apresentou um crescimento de 14,8% em ABL. Isso faz parte da estratégia da Companhia em incluir novas operações de restaurantes em seus shoppings visando melhorar a experiência para seus consumidores.



O cenário econômico atual aumenta a rotatividade no portfólio, tornando ainda mais importante a definição do mix ideal pela Companhia para cada shopping. O acerto nesta escolha resulta em um aumento imediato nas vendas destas áreas. As lojas que foram trocadas em 2016, não incluindo a ocupação de áreas vagas, tiveram um crescimento de vendas por m² de 10,2% em relação aos antigos lojistas. Foram 209 lojas com uma ABL total de 13,4 mil m².

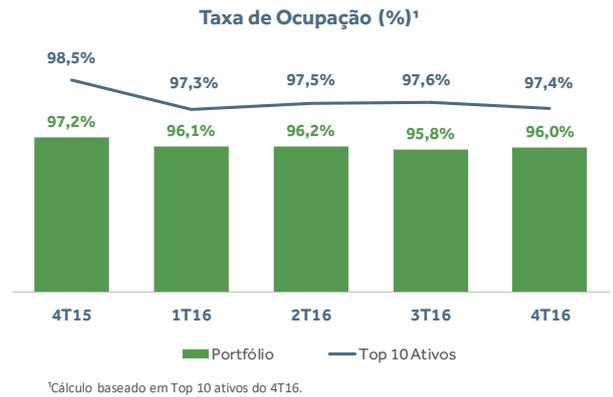


Taxa de Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação da Companhia foi de 96,0% no quarto trimestre do ano, 0,2 p.p. superior à taxa apresentada no 3T16. A taxa de ocupação do 4T16 aumentou em 9 dos 20 shoppings em relação ao 3T16.

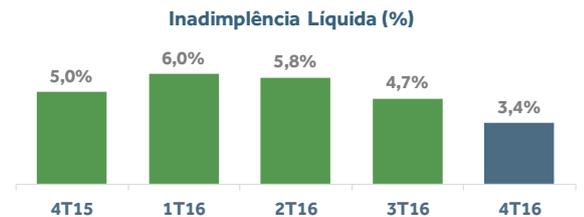
Durante o ano de 2016, foram locadas um total de 369 lojas, crescimento de 7% se comparado ao mesmo período do ano anterior. No 4T16, 93 lojas foram locadas versus 73 lojas no 4T15. Em 2016, a área total comercializada alcançou 31,3 mil m², e no 4T16, a ABL locada foi de 6,3 mil m², crescimento de 22,4% sobre o 4T15. Vale ressaltar que nos meses de janeiro e fevereiro de 2017, a equipe de comercialização da Aliansce locou uma área total de 5,5 mil m² para 33 lojas.

Os 10 principais shoppings da Companhia possuíam uma taxa de ocupação de 97,4% no final do trimestre. Este grupo de ativos representou 80,6% do NOI da Companhia do 4T16.



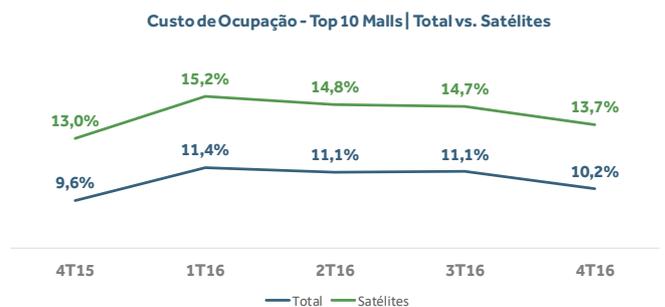
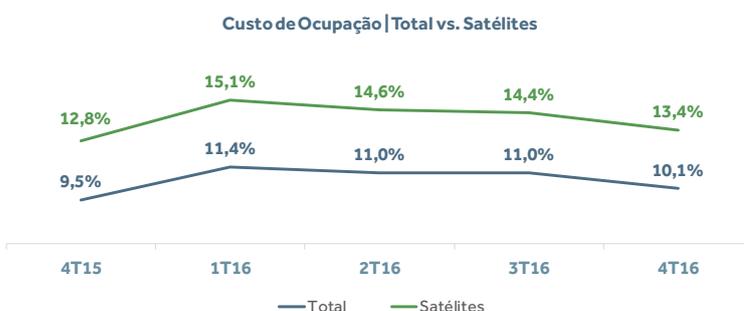
Inadimplência Líquida

No quarto trimestre de 2016, a inadimplência líquida do portfólio atingiu 3,4%, uma redução de 1,3 p.p. em relação ao 3T16 e de 1,7 p.p. em relação ao 4T15. O percentual de títulos em aberto no 4T16 sobre o total faturado no período caiu em 12 dos shoppings em relação ao 4T15 e em 10 dos shoppings em relação ao 3T16. A queda na inadimplência reflete ainda o sucesso na negociação de títulos vencidos – O valor recuperado aumentou em 12 shoppings versus o 4T15 e em 10 shoppings em relação ao 3T16.



Custo de Ocupação (% de vendas)

No 4T16, o custo de ocupação foi de 10,1% no portfólio e de 13,4% nas lojas satélite, um crescimento de 0,7 p.p. e de 0,6 p.p., respectivamente, em relação ao 4T15. Em 2016, o custo de ocupação total do portfólio subiu 0,6 p.p., alcançando 10,8% no ano, enquanto as lojas satélites tiveram um aumento de 0,5 p.p., atingindo 14,3%. O custo de ocupação dos 10 ativos mais representativos da Companhia em termos de NOI atingiu 10,2% no 4T16, representando um aumento de 0,6 p.p. em relação ao 4T15. O custo de ocupação das lojas satélites destes 10 shoppings foi de 13,7%. Analisando o custo de ocupação de cada shopping, a Companhia acredita que, na maioria dos casos, há espaço para o aumento dos aluguéis.



A Companhia tem se empenhado no esforço de diminuir custos condominiais ao longo dos últimos trimestres. O resultado dessa estratégia tem sido a redução do peso dos encargos condominiais comuns que atingiu 28% do custo de ocupação dos lojistas no 4T16. A migração progressiva de shoppings para o mercado livre de energia tem sido um dos fatores para a diminuição da variação do custo de condomínio, já que o custo com energia é o principal componente do total dos encargos comuns. Ao final do 1T17, 17 dos 20 shoppings da Companhia contarão com o benefício da migração para o mercado livre.

CAPEX

No trimestre, o investimento bruto da Companhia foi de R\$245,4 milhões e o acumulado do ano atingiu R\$314,2 milhões. O investimento líquido de CDU atingiu R\$244,9 milhões no trimestre e R\$312,8 milhões no ano.

Os principais investimentos da Companhia em 2016 foram os valores referentes a aquisições de participações em shoppings e de terrenos anexos aos empreendimentos da Aliansce. A aquisição do Shopping Leblon no 4T16 representou um investimento de R\$188,8 milhões, excluindo a assunção de dívida de R\$122,4 milhões. Excluindo as aquisições concluídas, o valor do investimento líquido foi de R\$10,6 milhões no trimestre e de R\$47,3 milhões no ano.

Excluindo aquisições e vendas concluídas em 2015 e 2016, a redução do capex bruto foi de 47,8% no trimestre e 52,7% no acumulado do ano, sendo a redução de gastos com expansões responde pela maior parcela dessa variação. O atual cenário econômico explica a postura conservadora da Companhia em relação à investimentos em expansões e greenfields. No entanto, a Companhia permanece analisando projetos, seja de shoppings ou expansões, e assim estar preparada para um novo ciclo de desenvolvimento.

O quadro abaixo mostra o CAPEX esperado até o final de 2019. Os valores abaixo não incluem o saldo a pagar referente a aquisições de participação, que totaliza R\$28,1 milhões até o final de 2019 e que está no balanço da Companhia.

CAPEX a Realizar ¹	2017E	2018E	2019E	TOTAL
Manutenção / Revitalização	35,5	58,6	60,3	154,3
Outros	35,8	28,5	7,8	72,2
CDU / Permuta ²	-1,1	0,0	0,0	-1,1
Total	70,2	87,1	68,1	225,4

¹ Valores reais

² Monetização do potencial construtivo

Vetores de Crescimento

Expansões

A Companhia possui projetos de expansão desenhados e aprovados e aguarda a melhora dos indicadores macroeconômicos para anunciar e lançar comercialmente estas expansões.

Adicionalmente, o Shopping Leblon possui uma área de expansão já construída de aproximadamente 2,1 mil m² de ABL total. A Companhia vem trabalhando na comercialização dos espaços

Projetos em Andamento

Atualmente, o investimento no novo cinema do Shopping West Plaza é o único projeto de expansão em andamento.

Expansão West Plaza

A previsão da inauguração do cinema, com 7 salas de última geração passou para o 2T17. O investimento na participação da Aliansce, líquido de CDU, é estimado R\$6,1 milhões, representando acréscimo de 0,8 mil m² à ABL própria da Companhia. Aproximadamente 91,1% do investimento líquido previsto já foi realizado até o final do 4T16.

Além da inauguração do novo cinema, o mix do shopping será complementado com a inauguração de um teatro no local do antigo cinema. O mix de restaurantes de alto padrão continua sendo melhorado, com o objetivo de, junto com o cinema e o novo teatro, tornar o West Plaza uma referência em gastronomia e entretenimento na região.

Potencial Construtivo

O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo excedente de 470,8 mil m² em 14 dos 20 shoppings centers da Companhia. O uso desta área divide-se entre futuras expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso e pode ser alterado conforme o interesse da Companhia. Os valores abaixo refletem a participação da Companhia.

	Projetos Multiuso (Área Privativa - m ²)	Potencial Expansão (ABL - m ²)	Total
<i>(valores na participação da Aliansce)</i>			
Carioca Shopping	11.900	1.522	13.422
Bangu Shopping	7.000	25.000	32.000
Shopping Grande Rio	2.000	7.500	9.500
Shopping Leblon	-	521	521
Shopping Taboão	26.600	24.960	51.560
Shopping da Bahia	48.328	11.108	59.436
Parque Shopping Maceió	91.500	15.000	106.500
Boulevard Shopping Campos	41.000	20.000	61.000
Boulevard Shopping Vila Velha	15.000	10.000	25.000
Boulevard Shopping Nações Bauru	28.000	15.000	43.000
Caxias Shopping	17.800	25.273	43.073
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.000	3.500	10.500
Parque Shopping Belém	-	11.250	11.250
Shopping Parangaba	-	4.000	4.000
Total	296.128	174.635	470.763

Endividamento e Disponibilidades

No final do 4T16, a dívida líquida da Aliansce era R\$1.318 milhões, uma redução de 16,5% em relação ao 4T15. Excluindo as participações de minoritários, o endividamento líquido era de R\$1.257 milhões (ver quadro na seção Apêndices). No trimestre, a Companhia recebeu R\$270,2 milhões referentes à parcela final do aumento de capital privado que totalizou R\$600 milhões em caixa para Companhia. A posição de caixa da Aliansce ao final de 2016 era de R\$520,2 milhões, não incluindo o valor de R\$72,9 milhões referentes a questão do IPTU do Carioca Shopping, recebidos em março de 2017.

Composição da Dívida Gerencial	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	78.755	908.213	986.968
CCI/CRI	100.254	404.327	504.581
Obrigação para compra de ativos	4.374	33.593	37.967
Debêntures	40.117	341.219	381.335
DÍVIDA TOTAL	223.500	1.687.351	1.910.852
Caixa e aplicações financeiras	(520.221)	-	(520.221)
Valores a receber IPTU ¹	(72.888)	-	(72.888)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(593.109)	-	(593.109)
DÍVIDA LÍQUIDA	(369.609)	1.687.351	1.317.742

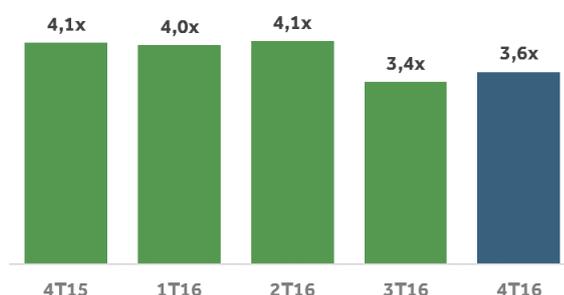
¹ Valores a receber IPTU referente a acordo judicial entre o Carioca Shopping e o Município do Rio de Janeiro assinado em Dez/16 e recebido no 1T17.

O custo médio da dívida da Companhia no 4T16 reduziu para 13,3% a.a., ou 95,3% da taxa do CDI dos últimos 12 meses. Entre o 1T16 e o 1T17, a Companhia realizou o pré-pagamento de financiamentos no valor total de R\$168,0 milhões que possuíam um custo médio de IPCA + 8,4%. O prazo médio permaneceu em 5,6 anos. No final do 4T16, cerca de 88,3% da dívida bruta da Companhia era de longo prazo.

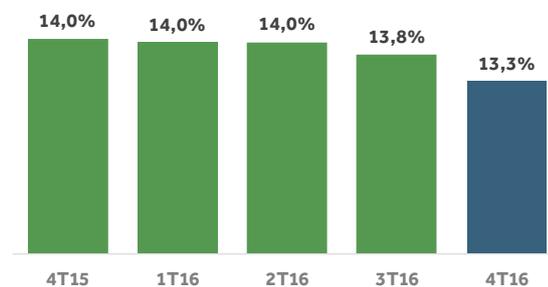
Em relação ao perfil da dívida, a principal mudança foi o aumento da exposição ao CDI. Ao final do 4T15, a Companhia não possuía dívida atrelada a este indexador, que representou 9,3% da dívida bruta no 4T16. No período, cerca de 71,5% do endividamento estavam indexados à TR, TJLP e índices pré-fixados e 19,2% à índices de inflação. Em 14 de outubro, a Companhia concluiu o processo de captação de R\$ 175,0 milhões em duas séries, uma das quais representando 58,5%, ou R\$ 102,9 milhões, do valor total, ao custo de 100% do CDI. Desde o início do 4T16, a Aliansce captou R\$283,0 milhões, considerando apenas os financiamentos indexados ao CDI, a um custo médio de CDI (-) 0,1%.

Em 24 de março de 2017, dando continuidade ao processo de reestruturação de sua dívida e à estratégia de redução de custos, a Companhia concluiu a captação de R\$180,0 milhões por meio de uma debênture que serve de lastro para certificados de recebíveis imobiliários, com custo de 99% do CDI.

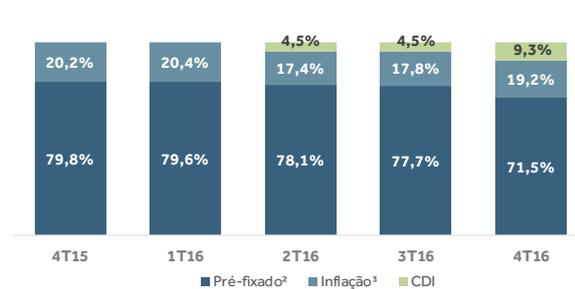
Alavancagem (Dívida Líquida / EBITDA LTM)



Custo da Dívida



Perfil de Indexadores (%)¹

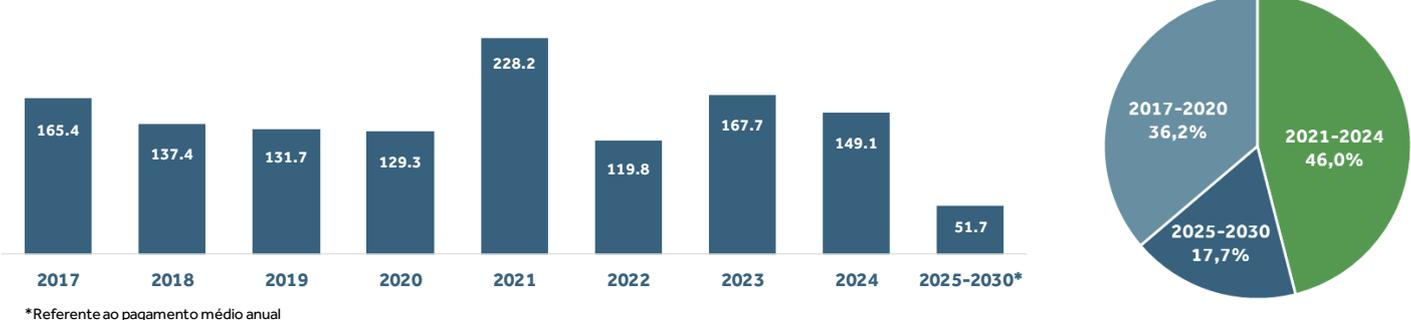


¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.

² Índices pré-fixados incluem TR e TJLP; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia. A tabela com informações sobre custo e prazo de cada dívida, os *covenants* e a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 4T16 estão disponíveis no apêndice do release.

Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)

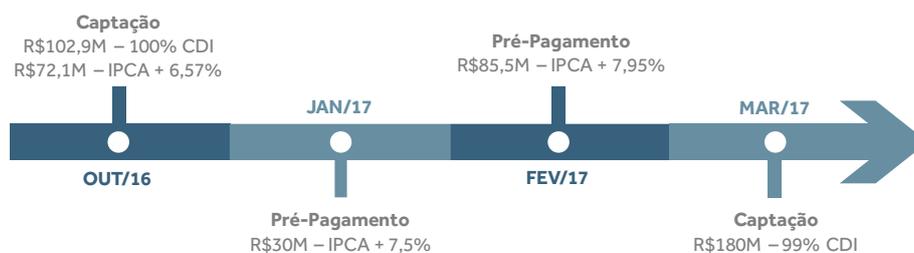


*Referente ao pagamento médio anual

Estratégia de Capital e Alavancagem

Nos últimos trimestres, a Companhia vem ajustando a sua estrutura de capital visando a redução do custo e o aumento do prazo média da dívida. Os ajustes que estão sendo implementados preservam a liquidez da Companhia. Dentro desta estratégia, a Companhia vem aumentando sua exposição ao CDI. No passado, a Companhia protegeu o seu balanço com a contratação de dívidas indexadas em sua maior parte à TR, pela sua baixa volatilidade. Hoje, tendo em vista a expectativa de redução da taxa de juros nos próximos 24 meses e a estrutura atual, é possível aumentarmos a exposição a CDI para um percentual entre 30% e 35% do endividamento bruto até o final de 2017. Considerando o montante de R\$180,0 milhões referente aos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) emitidos em março de 2017, a dívida assumida na aquisição de participação do Shopping Leblon e a dívida bruta¹ no final do 4T16, a estimativa é que aproximadamente 18,6% do endividamento da Companhia estará indexado ao CDI no final do 1T17.

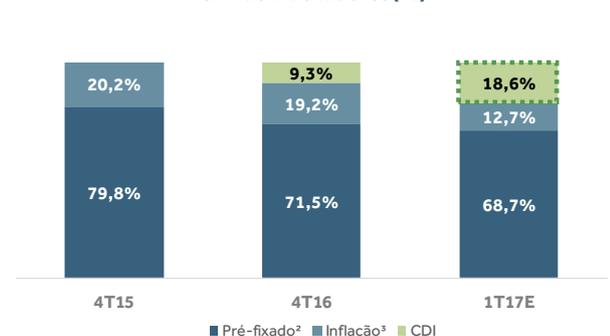
Nos últimos 6 meses, a Aliansce obteve sucesso na conclusão de quatro operações relevantes:



O gráfico ao lado mostra a evolução do perfil da dívida da Aliansce entre o 4T15 e o 1T17. Considerando o perfil da dívida e as projeções do Boletim Focus², o custo da dívida da Companhia no 4T17 seria 2,1 p.p. inferior ao custo do 4T16. A cada 100 bps de queda na taxa Selic, estimamos que o custo da dívida diminua em média 40 bps com base na expectativa de perfil da dívida para o 1T17.

O quadro e o gráfico a seguir comparam o custo das 5 dívidas mais caras da Companhia com o custo da captação de R\$180,0 milhões realizada no 1T17. Com base na taxa atual de CDI (12,25%) e da inflação acumulada (5,2%) até fevereiro/17, as 5 dívidas mais caras tinham um custo médio de 13,8%, enquanto a nova captação tem um custo de 99% do CDI, ou aproximadamente

Perfil de Indexadores (%)¹



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

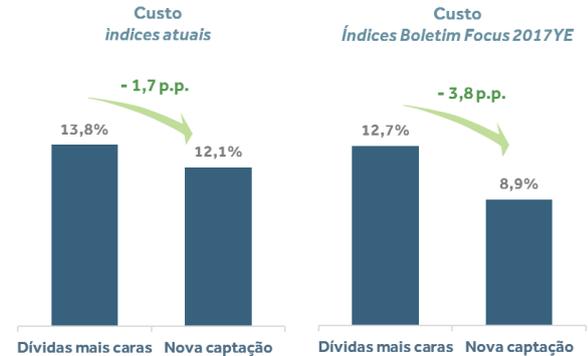
¹ Exclui obrigação por compra de ativos.

² Boletim Focus de 10/03/2017

12,1%, representando um spread de 170 bps. Considerando os saldos no 4T16 e as projeções do último Boletim Focus¹ para o final de 2017, o spread seria de 380 bps. O saldo dessas dívidas no final do 4T16 era de R\$ 463,3 milhões ou 25,0% do endividamento total da Aliansce.

	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total ¹	% Endividamento
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>					
Debênture IV	CDI	1,70%	14,16%	75.333	4,1%
Cibrasec	TR	12,00%	14,15%	109.798	5,9%
Bradesco	TR	12,00%	14,15%	61.436	3,3%
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7,95%	13,59%	95.132	5,1%
Itaú	TR	11,25%	13,38%	121.561	6,6%
Total			13,8%	463.261	25,0%

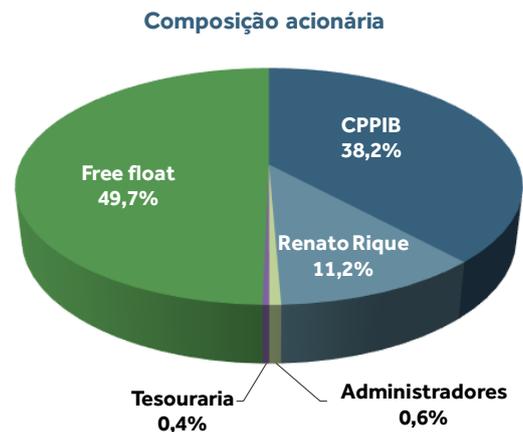
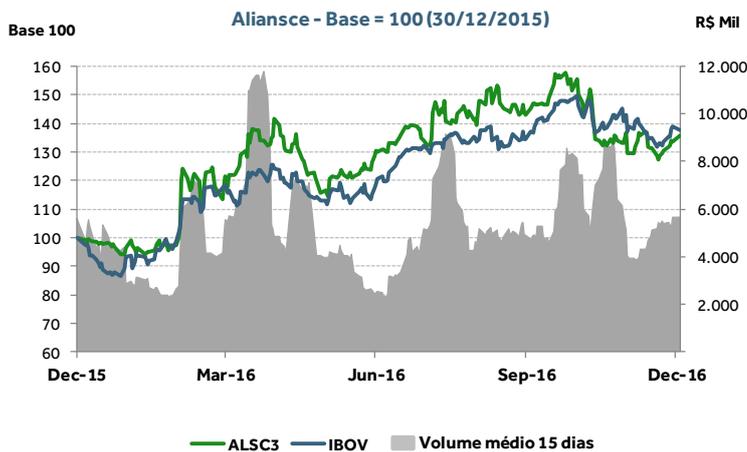
¹ Saldo ao final de 2016



Desempenho da Ação e Composição Acionária

A ação da Aliansce (**Bovespa: ALSC3**), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou 2016 cotada a R\$14,45. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$6,0 milhões por dia.

Durante o 4T16, a Aliansce concluiu o processo de aumento de capital privado, com a emissão de 40 milhões de ações, a um preço de R\$ 15,00 e passou a deter um total de 202.735.921 ações. Os recursos obtidos por meio do aumento, foram destinados para financiar a aquisição de participação no Shopping Leblon e fortalecer a estrutura de capital e o patrimônio da Companhia.



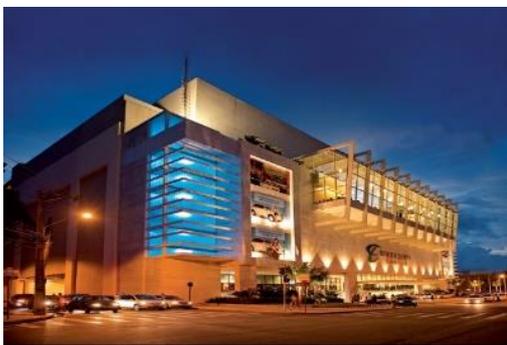
Eventos Recentes – Aquisições Boulevard Belém e Parque Belém

No primeiro trimestre de 2017, a Companhia firmou acordo para compra de participação indireta de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e de 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia passará a deter participação de 79,99% no Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém. O fechamento das aquisições está previsto para ocorrer após o cumprimento de determinadas condições precedentes, incluindo a aprovação pelo CADE.

O investimento da Companhia será de aproximadamente R\$83,3 milhões, sendo um desembolso de R\$37,3 milhões e assunção de dívida no valor de R\$46,0 milhões. Com base no NOI esperado de 2017, o valor da compra resulta em um cap rate previsto de 10,3%. A Companhia estima a taxa interna de retorno (TIR) real e alavancada da aquisição em 15,5%.

	Boulevard Shopping Belém	Parque Shopping Belém
Inauguração	Novembro de 2009	Abril de 2012
Área Bruta Locável (ABL)	39.406 m ²	29.968 m ²
Investimento (R\$ milhões)	53,8	29,5
Aquisição de Participação	4,99%	25,00%
Cap Rate 2017E	10,0%	10,4%
Taxa Interna de Retorno (TIR)¹	14,0%	16,8%

¹ TIR real e alavancada



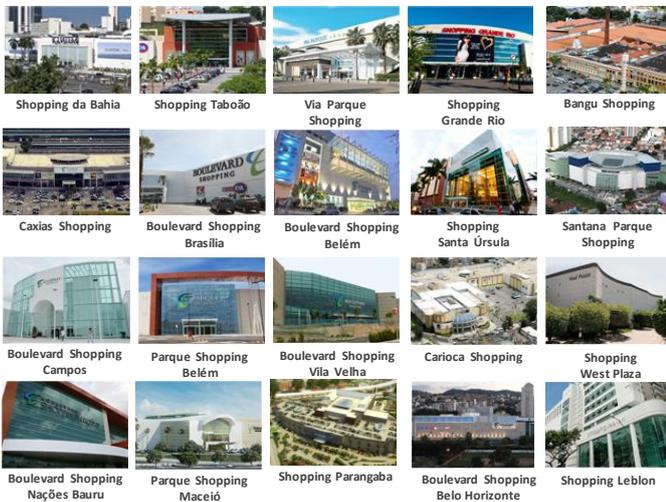
Nosso Portfólio

A Aliansce participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país e que possuem exposição aos principais segmentos de renda. Aproximadamente 22% do portfólio da Companhia possuem menos de 5 anos de histórico operacional e portanto ainda se encontram em processo de maturação.

No 4T16, a Companhia possuía participação em 20 shoppings em operação totalizando 446,1 mil m² de ABL própria e 722,5 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 9 shoppings centers de terceiros que possuíam 207,1 mil m² de ABL total no final do 4T16.

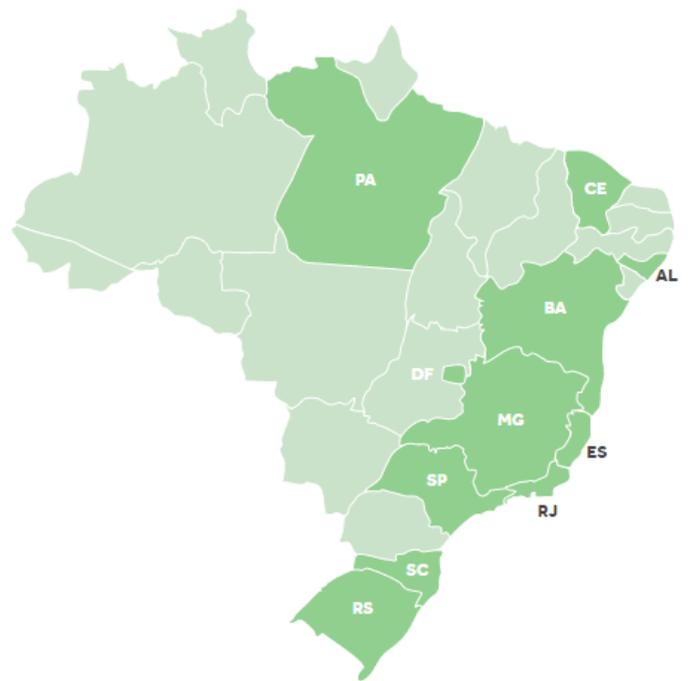
Shoppings Próprios



Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



*Em Desenvolvimento



■ Indica a presença da Aliansce

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. A repactuação dos contratos de aluguel é considerada na apuração da inadimplência.

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

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (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. 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. 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.

Adicionalmente e conforme mencionado acima, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte foi reclassificada conforme a Nota 12 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, ainda que formal e legalmente se trate de uma venda. Esta transação foi formalizada em junho de 2014 por meio da venda da totalidade das ações de emissão da Degas Empreendimentos e Participações S.A., de titularidade do Hula Fundo de Investimento em Participações – FIP.

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2016 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas da mesma maneira. Esta retificação afetou o balanço patrimonial, e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados, conforme detalhado nos quadros a seguir. O ativo objeto da operação foi contabilizado a custo como “Ativo não circulante mantido para venda” (Nota 12).

Esta obrigação está vinculada à eventual venda da torre a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre o Valor Alvo (montante pago pelo comprador remunerado à taxa do CDI + 2% ao ano deduzido das distribuições do resultado da torre realizadas entre a data da venda para o comprador e a futura data da venda para terceiros) e o valor obtido pelo comprador em eventual venda da torre a terceiros. Caso a torre seja vendida por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber. O montante na rubrica “Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda” das demonstrações financeiras consolidadas corresponde ao valor alvo.

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

Demonstração de Resultados	Informações Contábeis 4T15	Informações Contábeis 4T16	Informações Gerenciais 4T16
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%	Equivalência	38.91%
Santana Parque Shopping	Equivalência	Equivalência	33.40%
Boulevard Corporate Tower	100.00%	100.00%	-

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

Impacto das variações de participação realizadas em 2015 e 2016

A Companhia adquiriu uma participação adicional no Shopping da Bahia no 4º trimestre de 2015 e no Shopping Leblon no 4º trimestre de 2016. Adicionalmente, no 3T15, a Companhia vendeu a participação de 35% do Via Parque Shopping. O quadro abaixo demonstra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2015 para refletir as mudanças de participação ocorridas desde o início de 2015.

Principais Indicadores	4T16	4T15 Pro Forma	4T16/4T15 Δ%	2016	2015 Pro Forma	2016/2015 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	170.409	172.259	-1,1%	603.665	577.444	4,5%
Receita Líquida	154.632	158.315	-2,3%	544.974	526.595	3,5%
NOI	128.486	141.195	-9,0%	451.167	460.673	-2,1%
Margem %	83,3%	89,6%	-6,3 p.p.	83,8%	89,9%	-6,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	106.191	118.515	-10,4%	371.169	383.592	-3,2%
Margem %	68,7%	74,9%	-6,2 p.p.	68,1%	72,8%	-4,7 p.p.
FFO Ajustado ²	56.721	51.668	9,8%	116.381	118.953	-2,2%
Margem %	38,3%	34,2%	4,1 p.p.	22,3%	23,6%	-1,3 p.p.

¹ Ajustado por eventos não recorrentes

² Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

Estrutura de Capital – Tabela de Dívidas, Conciliação Gerencial e Covenants

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce em cada dívida e não incluem (i) custos de estruturação e (ii) obrigações por compra de ativos. Para maiores informações, consultar Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento	Status
Debênture IV ¹	CDI	1,70%	14,16%	75.333	4,1%	mar-28	-
Cibrasec	TR	12,00%	14,15%	109.798	5,9%	jan-21	-
Bradesco	TR	12,00%	14,15%	61.436	3,3%	nov-21	-
Gaia Securitizadora	IGP-DI	7,95%	13,59%	95.132	5,1%	mai-25	-
Itaú	TR	11,25%	13,38%	121.561	6,6%	jun-27	-
Debênture II	TJLP	5,00%	13,15%	25.051	1,4%	out-17	-
Cibrasec	TR	10,80%	12,93%	61.822	3,3%	set-18	-
Bradesco	TR	10,80%	12,93%	125.646	6,8%	mai-26	-
RB Capital	IPCA	7,95%	13,09%	86.696	4,7%	mar-23	Pré-pago
Itaú	TR	10,70%	12,82%	21.763	1,2%	jul-21	-
Bradesco	TR	10,60%	12,72%	78.039	4,2%	abr-24	-
Bradesco	TR	10,50%	12,62%	198.942	10,7%	ago-27	-
Bradesco	TR	10,50%	12,62%	149.900	8,1%	set-27	-
Debênture III	IPCA	7,50%	12,62%	115.499	6,2%	jan-24	Parcialmente pré-pago
Debênture VI	CDI	0,00%	12,25%	102.889	5,6%	ago-21	-
Bradesco	TR	10,20%	12,31%	29.211	1,6%	set-21	-
Santander	TR	10,20%	12,31%	56.287	3,0%	dez-24	-
Itaú	TR	9,90%	12,01%	29.673	1,6%	abr-24	-
Itaú ²	TR	9,88%	11,99%	77.439	4,2%	mai-30	-
Bradesco	TR	9,60%	11,70%	116.680	6,3%	dez-27	-
Debênture V	IPCA	6,57%	11,64%	70.711	3,8%	set-24	-
BNB	-	8,08%	8,08%	43.442	2,3%	dez-23	-
Total				1.852.950			

¹ Período de carência até Abr-17

² Período de carência até Mai-18

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil, a dívida líquida gerencial e excluindo a participação dos minoritários no 4T16. 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 4T16	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 4T16	Minoritários	Endividamento Total sem Minoritários
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
Bancos	1.022.281	(35.313)	986.968	26.120	960.848
CCI/ CRI	504.581	-	504.581	36.299	468.282
Obrigações para compra de ativos	37.967	-	37.967	-	37.967
Debêntures	381.335	-	381.335	-	381.335
DÍVIDA TOTAL	1.946.165	(35.313)	1.910.852	62.419	1.848.433
Caixa e aplicações financeiras	(503.207)	(17.014)	(520.221)	(1.715)	(518.506)
Valores a receber IPTU ¹	(72.888)	-	(72.888)	-	(72.888)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(576.095)	(17.014)	(593.109)	(1.715)	(591.426)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.370.070	(52.327)	1.317.743	60.704	1.257.007

¹ Valores a receber IPTU referente a disputa judicial entre o Carioca Shopping e o Município do Rio de Janeiro. Devido à expectativa de recebimento dos valores em curto prazo, reclassificamos o saldo de depósitos judiciais para o ativo circulante, na rubrica "Valores a receber IPTU".

O quadro abaixo resume os *covenants* da dívida da Companhia:

Covenants	Montante da Dívida	Custo	% da Dívida Bruta
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Covenant I ¹	81.338	-	4,1%
Dívida Líquida/EBITDA aj. <= 5,0x	56.287	TR + 10,20%	2,9%
	25.051	TJLP + 5,0%	1,3%
Covenant II ²	326.294	-	16,6%
A --> Dívida Líquida/EBITDA aj. <= 3,5x	77.361	IPCA + 7,50%	3,9%
ou	75.333	CDI + 1,70%	3,8%
B --> (Ebitda Ajustado + Caixa)/Dívida de curto prazo >= 1,3x	102.889	CDI + 0%	5,2%
e	70.711	IPCA + 6,52%	3,6%
C --> Ebitda Ajustado/(Juros pagos - Receita financeira) >= 1,5x	180.000	99% CDI	9,2%

¹ Covenant acaba no final de 2016.

² Caso a Dívida Líquida/EBITDA ajustado seja superior a 3,5x, as condições B e C tem que ser atendidas. Caso seja inferior a 3,5x, as condições B e C tornam-se dispensáveis

Balço Patrimonial

Balço Patrimonial	Aliansce Consolidado		Efeito Boulevard Corporate Tower		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	21.226	15.425	-	-	1.692	2.167	22.917	17.592
Aplicações financeiras de curto prazo	481.981	120.620	-	-	15.322	1.700	497.304	122.320
Valores a receber IPTU	72.888	-	-	-	-	-	72.888	-
Contas a receber	93.937	89.604	-	-	11.443	12.085	105.380	101.689
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	2.761	-	-	-	(2.761)	-	0	-
Imposto a recuperar	59.142	57.411	-	-	397	856	59.539	58.267
Outros créditos	14.285	14.018	-	-	2.083	1.997	16.369	16.015
Total	746.220	297.078	-	-	28.176	18.805	774.396	315.883
Ativo Não Circulante mantido para venda	175.345	-	(175.345)	-	-	-	-	-
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	921.565	297.078	(175.345)	-	28.176	18.805	774.396	315.883
Não Circulante								
Contas a receber	-	-	-	-	-	43	-	43
Depósitos judiciais	2.630	18.539	-	-	(38)	(2.503)	2.592	16.036
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	27.900	8.108	-	-	0	-	27.900	8.108
Valores a receber	13.755	9.213	-	-	(1.547)	263	12.209	9.476
Outros créditos	2.067	3.230	-	-	2.791	177	4.859	3.408
Investimentos	418.717	413.951	-	-	(418.544)	(413.779)	172	172
Propriedades para investimento - torre comercial	-	174.945	-	(174.945)	-	-	-	-
Propriedades para investimento - shoppings	3.221.183	2.899.689	-	-	245.366	246.274	3.466.548	3.145.963
Imobilizado	6.680	7.329	-	-	3	(2)	6.683	7.327
Intangível	282.398	283.126	-	-	105.030	103.678	387.428	386.804
Total Ativo Não Circulante	3.975.330	3.818.130	-	(174.945)	(66.940)	(65.848)	3.908.390	3.577.337
Total do Ativo	4.896.895	4.115.208	(175.345)	(174.945)	(38.764)	(47.043)	4.682.787	3.893.220
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>							
Circulante								
Fornecedores	12.908	18.911	-	-	1.177	1.254	14.085	20.165
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	222.177	200.110	-	-	(3.051)	(3.308)	219.126	196.802
Impostos e contribuições a recolher	24.612	27.052	(85)	(84)	1.159	1.366	25.687	28.334
Dividendos a pagar	1.926	31.755	-	-	375	180	2.299	31.935
Obrigações por compra de ativos	4.374	18.721	-	-	-	-	4.374	18.721
Outras obrigações	34.371	23.871	-	-	(31)	(318)	34.343	23.553
Passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	256.813	-	(256.813)	-	-	-	-	-
Total Passivo Circulante e passivo relacionado a ativo não circulante mantido para venda	557.181	320.420	(256.898)	(84)	(370)	(825)	299.915	319.511
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.686.020	1.517.285	-	-	(32.262)	(36.930)	1.653.759	1.480.355
Impostos e contribuições a recolher	6.937	7.234	-	-	-	-	6.937	7.234
Receitas diferidas	24.619	28.273	-	-	4.006	3.548	28.625	31.821
Instrumentos financeiros derivativos	4.891	5.978	-	-	-	-	4.891	5.978
IRPJ e CSLL diferidos	56.376	62.675	27.728	16.496	6.216	6.158	90.320	85.329
Obrigações por compra de ativos	33.593	22.222	-	-	-	-	33.593	22.222
Outras obrigações	3.615	13.260	-	-	729	910	4.344	14.170
Provisão para contingências	22.349	2.147	-	-	3.404	1.030	25.752	3.177
Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial	-	223.379	-	(223.379)	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	1.838.400	1.882.453	27.728	(206.883)	(17.906)	(25.284)	1.848.220	1.650.286
Patrimônio líquido								
Capital social	2.013.854	1.413.854	-	-	-	-	2.013.854	1.413.854
Gastos com emissões de ações	(44.431)	(43.714)	-	-	-	-	(44.431)	(43.714)
Reservas de capital	23.170	20.999	-	-	-	-	23.170	20.999
Ações em tesouraria	(8.430)	(8.430)	-	-	-	-	(8.430)	(8.430)
Reservas de lucros	374.022	391.787	53.825	32.022	-	-	427.847	423.809
Ajustes de avaliação patrimonial	46.246	45.283	-	-	-	-	46.246	45.283
Participações dos não-controladores	96.883	92.556	-	-	(20.488)	(20.934)	76.397	71.622
Total Patrimônio líquido	2.501.314	1.912.335	53.825	32.022	(20.488)	(20.934)	2.534.652	1.923.422
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	4.896.895	4.115.208	(175.345)	(174.945)	(38.764)	(47.043)	4.682.787	3.893.220

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/16	31/12/16	31/12/16	31/12/16
Atividades operacionais				
Lucro/(Prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	(17.766)	21.803	(1)	4.036
<i>Ajustes ao lucro líquido (prejuízo) decorrentes de:</i>				
Aluguel linear	(8.844)	-	(607)	(9.451)
Depreciação e amortização	66.866	-	6.358	73.224
Ganho de equivalência patrimonial	(31.151)	-	31.151	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	47.495	-	(7.117)	40.378
Remuneração com base em opção de ações	2.171	-	-	2.171
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	241.063	-	(6.331)	234.732
Provisão para perda do valor recuperável de ativos	23.111	-	-	23.111
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(1.086)	-	-	(1.086)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.208	11.231	58	12.497
Outros	(2.357)	-	1.179	(1.178)
	320.710	33.034	24.690	378.434
Redução (aumento) dos ativos	(64.411)	-	6.401	(58.010)
Contas a receber de clientes	(39.232)	-	8.408	(30.824)
Outros créditos	(27.804)	-	(2.466)	(30.270)
Impostos a recuperar	2.625	-	459	3.084
Aumento (redução) dos passivos	33.068	(33.434)	4.487	4.121
Fornecedores	(6.353)	-	(76)	(6.429)
Impostos e contribuições a recolher	52.223	-	4.126	56.349
Obrigações relacionadas a torre comercial	33.434	(33.434)	-	-
Outras Obrigações ¹	(40.825)	-	(21)	(40.846)
Receitas diferidas	(5.411)	-	458	(4.953)
Impostos pagos	(55.355)	-	(4.332)	(59.687)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades operacionais	234.012	(400)	31.246	264.858
Atividades de investimento				
Aquisição Ativo não circulante mantido para venda	(400)	400	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(217)	-	(1)	(218)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(267.862)	-	(5.031)	(272.893)
Redução (aumento) de investimentos	24.431	-	(24.431)	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(361.361)	-	(13.623)	(374.984)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(19.643)	-	-	(19.643)
Aumento de ativo intangível	(4.460)	-	109	(4.351)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	(629.512)	400	(42.977)	(672.089)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	600.000	-	-	600.000
Gastos com emissão de ações	(718)	-	-	(718)
Dividendos pagos	(32.851)	-	-	(32.851)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(198.356)	-	6.958	(191.398)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(157.040)	-	755	(156.285)
Pagamento de custo de estruturação - empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(229)	-	(172)	(401)
Pagamento juros de debêntures	(24.813)	-	-	(24.813)
Pagamento principal de debêntures	(26.743)	-	-	(26.743)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(7.949)	-	-	(7.949)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	3.714	3.714
Emissão de debêntures	250.000	-	-	250.000
Recuperação de ações	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	401.301	-	11.255	412.556
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	5.801	-	(476)	5.325
Saldo de caixa e equivalente no final do período	21.226	-	1.691	22.917
Saldo de caixa e equivalente no início do período	15.425	-	2.167	17.592
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	5.801	-	(476)	5.325

¹Inclui saída de caixa de R\$ 38,6 milhões para acordo do IPTU Carioca. Em março de 2017 foram recebidos pela Aliansce o montante de R\$ 72 milhões referentes a depósitos judiciais desta causa.

Comparação da demonstração financeira consolidada contábil e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de dezembro de 2015 e 2016:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Operações continuadas						
Receita bruta de aluguel e serviços	153.669	149.522	2,8%	542.963	542.266	0,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.920)	(13.812)	8,0%	(55.412)	(47.467)	16,7%
Receita líquida	138.749	135.710	2,2%	487.551	494.799	-1,5%
Custo de aluguéis e serviços	(32.520)	(29.679)	9,6%	(123.408)	(125.054)	-1,3%
Lucro bruto	106.228	106.031	0,2%	364.143	369.745	-1,5%
Receitas/(despesas) operacionais	(58.062)	(25.147)	130,9%	(112.751)	73.433	n/a
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(37.496)	(20.216)	85,5%	(105.632)	(76.479)	38,1%
Resultado da equivalência patrimonial	8.847	13.516	-34,5%	31.151	32.493	-4,1%
Despesa com depreciação e amortização	(1.312)	(1.101)	19,2%	(4.916)	(4.020)	22,3%
Outras receitas (despesas), líquidas	(28.101)	(17.346)	62,0%	(33.354)	121.439	n/a
Resultado financeiro	(47.803)	(71.047)	-32,7%	(247.215)	(259.016)	-4,6%
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos e contribuições sociais	363	9.836	-96,3%	4.177	184.162	-97,7%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(6.521)	292	n/a	(19.064)	(20.682)	-7,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	4.151	6.210	-33,2%	909	(18.708)	n/a
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas	(2.007)	16.338	n/a	(13.978)	144.772	n/a
Operações descontinuadas						
Lucro do exercício de operações descontinuadas	(479)	-	n/a	4.109	-	n/a
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	(5.491)	13.259	n/a	(17.766)	131.971	n/a
Acionistas não controladores	3.005	3.079	-2,4%	7.897	12.801	-38,3%
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(2.486)	16.338	n/a	(9.869)	144.772	n/a
Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T16	4T15	4T16/4T15 Δ%	2016	2015	2016/2015 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	170.409	168.393	1,2%	603.665	583.445	3,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.777)	(14.775)	6,8%	(58.691)	(49.872)	17,7%
Receita líquida	154.632	153.617	0,7%	544.974	533.573	2,1%
Custo de aluguéis e serviços	(49.674)	(39.823)	24,7%	(179.348)	(150.893)	18,9%
Lucro bruto	104.958	113.794	-7,8%	365.626	382.680	-4,5%
Receitas/(despesas) operacionais	(45.897)	(37.505)	22,4%	(106.872)	42.434	n/a
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(14.529)	(15.630)	-7,0%	(58.385)	(62.244)	-6,2%
Despesa com depreciação e amortização	(1.314)	(1.101)	19,3%	(4.920)	(4.014)	22,6%
Outras receitas (despesas), líquidas	(30.054)	(20.773)	44,7%	(43.567)	108.692	n/a
Resultado financeiro	(45.512)	(60.134)	-24,3%	(211.330)	(219.468)	-3,7%
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos e contribuições sociais	13.549	16.155	-16,1%	47.424	205.646	-76,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.689)	(347)	n/a	(23.248)	(24.948)	-6,8%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.771)	4.144	n/a	(12.497)	(27.602)	-54,7%
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	4.090	19.952	-79,5%	11.678	153.095	-92,4%
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:						
Acionistas controladores	1.916	17.035	-88,8%	4.036	145.415	-97,2%
Acionistas não controladores	2.173	2.918	-25,5%	7.643	7.680	-0,5%
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	4.090	19.952	-79,5%	11.678	153.095	-92,4%

Apresentamos a seguir a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 30 de dezembro de 2015 e 2016:

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Período findo em 31 de dezembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Operações continuadas					
Receita bruta de aluguel e serviços	542.266	-	-	41.179	583.445
Impostos e contribuições e outras deduções	(47.467)	-	-	(2.405)	(49.872)
Receita líquida	494.799	-	-	38.774	533.573
Custo de aluguéis e serviços	(125.054)	-	-	(25.839)	(150.893)
Lucro bruto	369.745	-	-	12.935	382.680
(Despesas)/Receitas operacionais	73.433	(12.484)	-	(18.515)	42.434
Despesas com vendas administrativas e gerais	(76.479)	-	-	14.235	(62.244)
Resultado da equivalência patrimonial	32.493	-	-	(32.493)	-
Despesa com depreciação	(4.020)	-	-	6	(4.014)
Outras receitas (despesas), líquidas	121.439	(12.484)	-	(263)	108.692
Resultado financeiro	(259.016)	32.855	-	6.693	(219.468)
Lucro (prejuízo) antes dos impostos e contribuições sociais	184.162	20.371	-	1.113	205.646
Imposto de renda e contribuição social	(39.390)	(6.926)	-	(6.235)	(52.551)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas	144.772	13.445	-	(5.122)	153.095
Operações descontinuadas					
Lucro do exercício de operações descontinuadas	-	-	-	-	-
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:					
Acionistas controladores	131.971	13.445	-	(1)	145.415
Acionistas não controladores	12.801	-	-	(5.121)	7.680
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	144.772	13.445	-	(5.122)	153.095

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado Período findo em 31 de dezembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	144.772	13.445	-	(5.122)	153.095
(+) Depreciação / Amortização	69.962	-	-	3.823	73.785
(+) Resultado financeiro	259.016	(32.855)	-	(6.693)	219.468
(+) Imposto de renda e contribuição social	39.390	6.926	-	6.235	52.551
EBITDA*	513.140	(12.484)	-	(1.757)	498.899
MARGEM EBITDA %	103,7%				93,5%
(+/-) Receitas (despesas) não-recorrentes	(113.315)	-	-	2.030	(111.285)
EBITDA AJUSTADO*	399.825	(12.484)	-	273	387.614
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	80,8%				72,6%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de dezembro de 2015	Aliansce Consolidado 2015 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2015 - @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro (Prejuízo) Líquido - Acionista Controlador	144.772	13.445	-	(5.122)	(7.680)	145.415
(+) Depreciação e amortização	69.962	-	-	3.823	(2.824)	70.961
(=) FFO *	214.734	13.445	-	(1.299)	(10.504)	216.376
Margem FFO %	43,4%					42,3%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(113.315)	-	-	2.030	-	(111.285)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.841)	-	636	(2.394)	636	(8.964)
(+) Plano de Opção de Ações	3.326	-	-	-	-	3.326
(+)(-) Impostos não caixa	18.708	6.926	-	1.968	(1.307)	26.295
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(5.319)	-	-	-	-	(5.319)
(+) Efeito SWAP	1.205	-	-	-	-	1.205
(=) FFO ajustado *	111.498	20.371	636	305	(11.175)	121.635
Margem AFFO %	22,5%					23,8%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2016

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Operações continuadas				
Receita bruta de aluguel e serviços	542.963	-	60.702	603.665
Impostos e contribuições e outras deduções	(55.412)	-	(3.279)	(58.691)
Receita líquida	487.551	-	57.423	544.974
Custo de aluguéis e serviços	(123.408)	-	(55.940)	(179.348)
Lucro bruto	364.143	-	1.483	365.626
(Despesas)/Receitas operacionais	(112.751)	-	5.878	(106.872)
Despesas com vendas, administrativas e gerais	(105.632)	-	47.248	(58.385)
Resultado da equivalência patrimonial	31.151	-	(31.151)	-
Despesa com depreciação e amortização	(4.916)	-	(4)	(4.920)
Outras receitas (despesas), líquidas	(33.354)	-	(10.215)	(43.567)
Resultado financeiro	(247.215)	39.260	(3.375)	(211.330)
Lucro (prejuízo) antes dos impostos e contribuições sociais	4.177	39.260	3.986	47.424
Imposto de renda e contribuição social	(18.155)	(13.348)	(4.242)	(35.745)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas	(13.978)	25.912	(256)	11.678
Operações descontinuadas				
Lucro do exercício de operações descontinuadas	4.109	(4.109)	-	-
Lucro/(Prejuízo) atribuível aos:				
Acionistas controladores	(17.766)	21.803	-	4.036
Acionistas não controladores	7.897	-	(256)	7.643
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(9.869)	21.803	(256)	11.678

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2016 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(9.869)	21.803	(256)	11.678
(+) Depreciação / Amortização	66.985	-	6.358	73.343
(+) Resultado financeiro	247.215	(39.260)	3.375	211.330
(+) Imposto de renda e contribuição social	18.155	13.348	4.242	35.745
EBITDA*	322.486	(4.109)	13.719	332.096
MARGEM EBITDA %	66,1%			60,9%
(+/-) Receitas (despesas) não-recorrentes	29.109	548	9.415	39.072
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-	-
(+/-) Outros	29.109	548	9.415	39.072
EBITDA AJUSTADO*	351.595	(3.561)	23.134	371.168
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	72,1%			68,1%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado Período findo em 31 de dezembro de 2016	Aliansce Consolidado 2016 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Minoritários	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Efeito @share	Aliansce Consolidado 2016 - @share
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro (Prejuízo) Líquido - Acionista Controlador	(9.869)	21.803	-	(256)	(7.643)	4.035
(+) Depreciação e amortização	66.985	-	-	6.358	(2.329)	71.014
(=) FFO *	57.116	21.803	-	6.102	(9.972)	75.049
Margem FFO %	11,7%					14,4%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	29.109	548	-	9.415	(454)	38.618
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(8.844)	-	-	(607)	809	(8.642)
(+) Plano de Opção de Ações	2.171	-	-	-	-	2.171
(+)/(-) Impostos não caixa	1.208	11.231	-	57	(1.557)	10.939
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	(669)	-	-	-	-	(669)
(+) Efeito SWAP	(1.086)	-	-	-	-	(1.086)
(=) FFO ajustado *	79.004	33.582	-	14.968	(11.174)	116.379
Margem AFFO %	16,2%					22,3%

* Indicadores não-contábeis

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