



ALIANSCCE  
SHOPPING CENTERS

Relatório de Resultados 1T18

# CONTATOS RI

Renato Botelho  
Diretor Financeiro e de RI

Daniella Guanabara  
Diretora de Estratégia e RI

Luis Otávio Lima Pinto  
Gerente de RI

Luiza Casemiro  
Analista de RI

## TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

4 de maio de 2018 - 6ª feira  
12h00 (BR) | 11h00 (US ET)  
Tel. (BR): +55 (11) 3193-1001  
Tel. (BR): +55 (11) 2820-4001  
Código: Aliansce

## TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

4 de maio de 2018 - 6ª feira  
11h00 (BR) | 10h00 (US ET)  
Tel. (EUA): +1 (646) 828-8246  
Tel. (BR): +55 (11) 3193-1001  
Tel. (BR): +55 (11) 2820-4001  
Código: Aliansce

# 1T18

— Crescimento orgânico de vendas de 6,8% e aumento de SSS de 4,1%

Rio de Janeiro, 3 de maio de 2018 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (B3: ALSC3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2018 (1T18). A Companhia ao final do 1T18 detinha participação em 20 shopping centers, totalizando 450,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 726,3 mil m<sup>2</sup> de ABL total, além de uma torre comercial de 20,4 mil m<sup>2</sup> de ABL. Adicionalmente, a Companhia atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 300,7 mil m<sup>2</sup>.

## DESTAQUES DO 1T18

- SSS cresceu 4,1% no 1T18, o maior incremento desde o 4T14. Ajustado pelo efeito da Páscoa, SSS atingiu 3,0%. As vendas totais<sup>1</sup> dos shoppings da Aliansce alcançaram R\$ 1,3 bilhão no 1T18, incremento de 7,4% yoy. Na base mesmos shoppings, as vendas totais aumentaram 6,8% yoy.
- Provisão para devedores duvidosos permanece em tendência de queda. No primeiro trimestre de 2018, os custos de PDD foram reduzidos em 20,7%, e representaram 6,4% da receita líquida, vs. 8,1% no 1T17.
- Atividade de comercialização de lojas atinge níveis recordes. Nos últimos 12 meses, 464 lojas foram comercializadas nos shoppings da Aliansce, um crescimento de 21,5% yoy. A taxa de ocupação do portfólio atingiu 95,9% ao final de março, permanecendo estável em relação ao 4T17.
- Reposicionamento do perfil da dívida visando redução dos custos financeiros. A Companhia pré-pagou um total de R\$ 143,6 milhões em dívidas atreladas à TR, terminando o 1T18 com exposição de 43,3% ao CDI. A Aliansce pretende continuar a pré-pagar dívidas mais onerosas ou renegociar seus termos, com expectativa de terminar 2018 com 45%-50% da dívida atrelada ao CDI.
- AFFO impulsionado pela reestruturação corporativa e redução do custo da dívida. O FFO Ajustado (AFFO) da Companhia atingiu R\$ 38,5 milhões no 1T18, com crescimento de 18,7% e expansão de 425 bps na margem AFFO.
- Informações gerenciais no 1T18 na participação da Aliansce em cada ativo. No passado, as participações no Boulevard Belém (stake ALSC = 79,99%) e no Boulevard Belo Horizonte (stake ALSC = 70,0%) eram consolidadas a 100% nas informações financeiras gerenciais da Companhia. A nova estrutura de consolidação *at share* permitiu ganhos de eficiência em custos fiscais e de juros.

As informações financeiras gerenciais contidas neste documento, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas neste Relatório de Resultados, 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".

## Mensagem da Administração

Encerramos o 1º trimestre de 2018 com aumento de vendas totais de 7,4% em nossos shoppings, confirmando a retomada do crescimento de vendas de forma gradual e sustentada. O mês de março apresentou o melhor desempenho do trimestre, intensificado pelo maior faturamento durante o período de Páscoa. Em termos de vendas nos mesmos shoppings, o crescimento ficou em 6,8% no 1T18. Acreditamos que essa métrica é atualmente o melhor indicador de performance de vendas do nosso portfólio, pois reflete o crescimento orgânico e a força comercial dos nossos equipamentos.

O indicador de SSS do nosso portfólio também mostrou evolução, crescendo 4,1% no 1T18 (3,0% ajustado pelo efeito Páscoa). Esse foi o quarto trimestre consecutivo de variação positiva dessa métrica, e o seu melhor desempenho desde o 4T14. O indicador de SAS, que captura o efeito da troca de lojas em nossos shoppings, atingiu 4,3%, e as vendas por m<sup>2</sup>, que refletem também o efeito de ocupação de áreas vagas, tiveram expansão de 5,5%. Em termos de SSR, tivemos aumento de 1,7%, que representa um ganho de 0,7% em termos reais.

Seguimos atraindo novos lojistas para os nossos shoppings, de modo a manter a qualificação contínua da nossa base de operadores. As lojas trocadas recentemente apresentam métricas superiores à média do portfólio, com maior crescimento de vendas/m<sup>2</sup> e menor inadimplência bruta, além de contribuir para maior eficiência na gestão de custos da Aliansce. As lojas substituídas desde o 1T17 tiveram crescimento de quase de 30% nas suas vendas/m<sup>2</sup>. A taxa de ocupação do portfólio fechou o 1T18 em 95,9%, em linha com o encerramento do ano passado.

Em termos de resultados, os principais impactos sobre a receita líquida da Aliansce nesse primeiro trimestre foram, por um lado, o menor efeito da inflação sobre os contratos dos lojistas e, por outro lado, o início do processo de redução de descontos em nossos aluguéis. Adicionalmente, o crescimento das operações de estacionamento e de serviços contribuíram positivamente para o aumento de 4,4% da receita líquida no trimestre. Com o contínuo bom desempenho de vendas, esperamos ver cada vez mais incremento de receitas e redução dos custos de shoppings.

No primeiro trimestre, a expansão da receita líquida, aliada à queda dos custos operacionais de shoppings e de PDD, tiveram impacto significativo sobre a margem bruta, que apresentou expansão de 490 bps yoy. Importante destacar que a maior parte da redução dos custos operacionais dos shoppings é o efeito positivo da maturação dos contratos de lojistas com condições especiais e que, gradativamente, passam a pagar os custos condominiais.

Ao longo do ano passado, criamos novas estruturas na Companhia que servirão de suporte para o crescimento e ganhos de eficiência no futuro. Foram criadas as áreas de Gente & Performance, Comercial de Key Accounts e Projetos de Gestão em Mix & Pricing. Já vemos contribuições desses departamentos nos resultados operacionais e financeiros nesse último trimestre e esperamos mais ganhos no futuro. Essas áreas, assim como a nova estrutura corporativa implantada no ano passado, tiveram impacto em aumento de G&A no trimestre. Temos convicção que logo começaremos a ver diluição dessas despesas com o crescimento de nossos aluguéis, em decorrência das medidas de gestão que temos implementado.

O EBITDA recorrente atingiu R\$83,3 milhões, um incremento de 8,1% em relação ao 1T17, já levando em consideração as despesas adicionais associadas ao crescimento de produtividade com expansão de margem, que atingiu 224 bps. A maior exposição da Companhia a taxa de juros mais baixas e estrutura fiscal mais eficiente levou a uma expansão de 18,7% de AFFO em relação ao ano anterior.

Continuamos o processo de reposicionamento do perfil de dívida, terminando o primeiro trimestre de 2018 com mais de 40% do saldo da dívida atrelado ao CDI. Seguiremos nossa estratégia de pré-pagamento de dívidas mais onerosas ou renegociação de taxas ao longo de 2018. Nossa expectativa é de terminar o ano de 2018 com exposição de aproximadamente 50% do CDI, e custo médio de dívida entre 8,5% e 9,0%.

Ao final de março, distribuímos o 2º Programa de Incentivos Baseado em Ações e, atualmente, temos 23 colaboradores contemplados no programa de sócios da Aliansce. O objetivo da Companhia é ter uma distribuição de incentivos todos os anos, desde que atingidos os objetivos acordados com o Conselho de Administração, de forma a alinhar ainda mais os interesses de colaboradores e acionistas. O aspecto meritocrático do plano também contribui para manter o foco na geração de valor no longo prazo e na rentabilidade sustentável, além de dar a oportunidade aos sócios-colaboradores de participarem do sucesso da Aliansce.

Agradecemos pela confiança depositada em nossa equipe!

Time Aliansce

## Principais Indicadores

Principais Indicadores	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<b>Desempenho Financeiro</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita Bruta <sup>2</sup>	139.453	136.257	2,3%
Receita Líquida <sup>2</sup>	127.091	121.720	4,4%
NOI <sup>2</sup>	103.801	97.527	6,4%
NOI/m <sup>2</sup>	86,7	80,9	7,2%
EBITDA Ajustado <sup>1 2</sup>	83.331	77.088	8,1%
Margem %	65,6%	63,3%	224 bps
Lucro Líquido	6.396	14.761	-56,7%
Margem %	4,9%	11,5%	-660 bps
Lucro Líquido Ajustado <sup>1</sup>	19.002	13.976	36,0%
Margem %	14,6%	10,9%	368 bps
FFO Ajustado (AFFO) <sup>1</sup>	38.538	32.477	18,7%
Margem %	29,6%	25,3%	425 bps
AFFO por ação	0,19	0,16	18,7%
Aluguel/m <sup>2 2 3</sup>	81,1	81,4	-0,3%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área)	0,9%	4,2%	-322 bps
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas)	1,7%	4,9%	-321 bps
<b>Desempenho Operacional</b>			
Vendas totais @share <i>(em milhares de reais)</i>	1.348.093	1.255.308	7,4%
Vendas totais mesmos shoppings <i>(em milhares de reais)</i>	1.348.093	1.262.193	6,8%
Vendas/m <sup>2</sup>	1.135,3	1.076,2	5,5%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área)	4,3%	-1,6%	590 bps
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas)	4,1%	-2,0%	612 bps
Custo de Ocupação (% vendas)	10,9%	11,6%	-73 bps
Inadimplência Líquida	5,9%	5,3%	61 bps
Taxa de Ocupação	95,9%	96,0%	-11 bps
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	726.294	720.779	0,8%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	450.415	444.902	1,2%
ABL Própria que informa vendas (m <sup>2</sup> )	395.802	388.818	1,8%

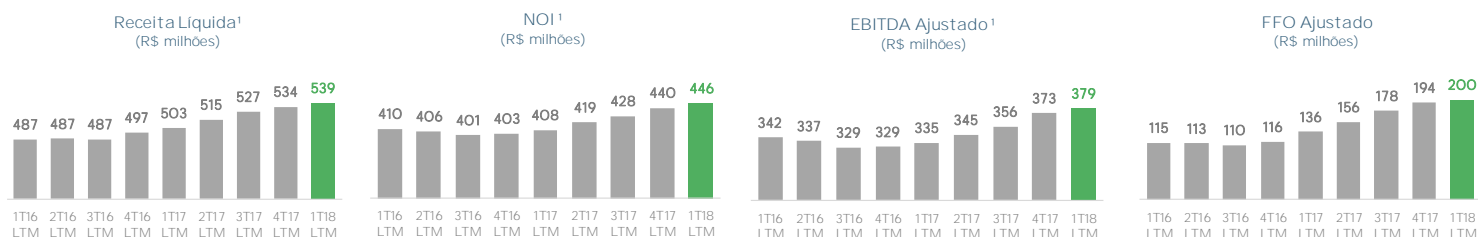
(1) Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

(2) Exclui aluguel linear e CDU

(3) Considera receita bruta

R\$ Milhões	1T16 LTM	2T16 LTM	3T16 LTM	4T16 LTM	1T17 LTM	2T17 LTM	3T17 LTM	4T17 LTM	1T18 LTM	Variação (%) 1T17 LTM - 1T18 LTM
Receita Líquida <sup>1</sup>	486,7	487,4	487,0	496,6	503,1	515,3	526,6	534,0	539,4	7,2%
NOI <sup>1</sup>	409,9	406,2	400,7	402,9	408,0	418,9	428,0	440,0	446,3	9,4%
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	341,5	337,0	328,8	329,5	335,0	345,1	355,9	373,1	379,3	13,2%
FFO Ajustado	114,6	112,7	110,0	116,3	135,9	155,7	178,0	194,5	200,5	47,5%
AFFO por Ação	0,70	0,69	0,68	0,57	0,67	0,77	0,88	0,96	0,99	47,5%

<sup>1</sup>Exclui aluguel linear e CDU

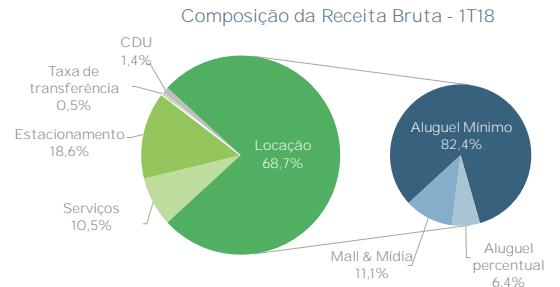


## Destques Financeiros

### RECEITA

A receita bruta da Companhia, excluindo o impacto do CDU e do aluguel linear, atingiu R\$ 139,5 milhões, um aumento de 2,3% sobre o 1T17, enquanto a receita líquida teve crescimento de 4,4% yoy. O comportamento da receita líquida representa uma análise mais completa da evolução dos resultados da Aliansce, uma vez que inclui o impacto total dos descontos, inclusive os que transitam entre a receita bruta e líquida (pós-faturamento).

Adicionalmente, o crescimento das operações de serviços e estacionamento contribuíram positivamente para a evolução da receita líquida.



Receitas por Natureza	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita de locação	97.136	98.183	-1,1%
Estacionamento	26.528	25.610	3,6%
Taxa de transferência	749	16	4653,7%
Serviços	15.039	12.448	20,8%
Receita Bruta Ajustada	139.453	136.257	2,3%
Cessão de direito de uso	1.968	3.220	-38,9%
Ajuste aluguel linear - CPC O6	1.330	3.390	-60,8%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>142.751</b>	<b>142.868</b>	<b>-0,1%</b>

Receita Total por Empreendimento	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Bangu Shopping	14.193	14.565	-2,6%
Boulevard Shopping Bauru	4.304	4.411	-2,4%
Boulevard Shopping Belém <sup>1</sup>	12.425	11.753	5,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.758	7.319	6,0%
Boulevard Shopping Brasília	2.586	2.522	2,5%
Boulevard Shopping Campos	4.625	4.739	-2,4%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.313	1.564	-16,0%
Carioca Shopping	10.835	10.543	2,8%
Caxias Shopping <sup>1</sup>	4.381	5.783	-24,2%
Parque Shopping Belém <sup>1</sup>	4.073	2.810	45,0%
Parque Shopping Maceió	4.541	4.283	6,0%
Santana Parque Shopping	2.548	2.687	-5,2%
Shopping da Bahia	21.088	20.797	1,4%
Shopping Grande Rio	2.913	3.635	-19,9%
Shopping Leblon	4.707	4.607	2,2%
Shopping Parangaba	2.858	2.664	7,3%
Shopping Santa Úrsula	972	1.066	-8,8%
Shopping Taboão	10.236	9.540	7,3%
Shopping West Plaza	1.802	1.715	5,1%
Via Parque Shopping	5.169	5.749	-10,1%
Lojas C&A	1.087	1.056	3,0%
Serviços	15.039	12.448	20,8%
Receita Bruta Ajustada	139.453	136.257	2,3%
CDU	1.968	3.220	-38,9%
Ajuste aluguel linear - CPC O6	1.330	3.390	-60,8%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>142.751</b>	<b>142.868</b>	<b>-0,1%</b>

<sup>1</sup> Shoppings nos quais Aliansce mudou sua participação nos últimos 12 meses

## RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação totalizou R\$ 97,1 milhões no 1T18, 1,1% abaixo do 1T17. No 1T18, destacaram-se os resultados do Shopping Taboão, Shopping Parangaba e Parque Shopping Maceió, que tiveram crescimentos de 8,0%, 6,8% e 5,1% no trimestre, respectivamente.

No 1T18, o aluguel mínimo e o aluguel percentual tiveram redução de 1,8% yoy, em parte explicada pelo menor impacto da inflação (em especial o IGP-DI) sobre os reajustes anuais de aluguel nos últimos 12 meses.

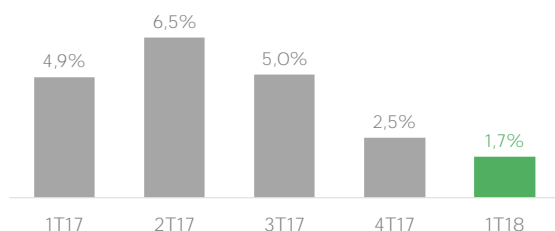
Por outro lado, os descontos totais iniciaram um processo de queda no primeiro trimestre, com concentração majoritariamente nos descontos pós-faturamento, contabilizados na linha de "impostos, contribuições e outras deduções" da DRE. A receita total de locação da Companhia, se deduzida desses descontos, teria tido aumento de 1,6% no 1Q18 vs. 1Q17. O impacto positivo da redução de descontos pós-faturamento também se refletiu no aumento de 4,4% da receita líquida (ex-aluguel linear e CDU) sobre o ano passado.

A receita de mall & mídia, responsável por 11,1% da receita de locação da Companhia no 1T18, teve um crescimento de 5,3% sobre o 1T17, devido, em parte, ao aumento da contribuição de operações temporárias, cujo resultado está incluído nesse indicador, e ao incremento do aluguel de quiosques.



Receita de Locação	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Bangu Shopping	11.224	11.597	-3,2%
Boulevard Shopping Bauru	2.919	3.220	-9,3%
Boulevard Shopping Belém <sup>1</sup>	10.185	9.912	2,8%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.329	5.175	3,0%
Boulevard Shopping Brasília	2.023	1.981	2,1%
Boulevard Shopping Campos	3.431	3.678	-6,7%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.313	1.564	-16,0%
Carioca Shopping	8.567	8.418	1,8%
Caxias Shopping <sup>1</sup>	3.057	4.208	-27,3%
Parque Shopping Belém <sup>1</sup>	3.374	2.332	44,7%
Parque Shopping Maceió	3.570	3.397	5,1%
Santana Parque Shopping	1.721	1.854	-7,2%
Shopping da Bahia	17.794	18.177	-2,1%
Shopping Grande Rio	2.209	2.824	-21,8%
Shopping Leblon	3.889	3.780	2,9%
Shopping Parangaba	2.315	2.167	6,8%
Shopping Santa Úrsula	678	772	-12,1%
Shopping Taboão	7.618	7.053	8,0%
Shopping West Plaza	1.259	1.291	-2,5%
Via Parque Shopping	3.573	3.728	-4,2%
Lojas C&A	1.087	1.056	3,0%
<b>Total</b>	<b>97.136</b>	<b>98.183</b>	<b>-1,1%</b>

<sup>1</sup> Shoppings nos quais Aliansce mudou sua participação nos últimos 12 meses

Crescimento dos aluguéis mesmas lojas (SSR/m<sup>2</sup>)


Os aluguéis mesmas lojas (SSR) da Aliansce tiveram aumento de 1,7% no primeiro trimestre, representando um ganho real de 0,7%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) da Companhia também foram positivos no 1T18, atingindo 0,9%, permanecendo estáveis em termos reais. Dentre as categorias de lojas, as megalojas foram o destaque, com crescimento de 10,5% em SSR e de 10,8% em SAR.

## OUTRAS RECEITAS

A receita de estacionamento cresceu 3,6% sobre o 1T17, e representou 18,6% da receita bruta total no 1T18. O fluxo de veículos cresceu em 10 dos shoppings do portfólio, e o ticket médio também aumentou na maioria dos ativos da Companhia.

A receita de serviços apresentou crescimento de 20,8% no 1T18. Esse crescimento é explicado, em parte, pela adição de 3 shoppings de terceiros ao portfólio de shoppings administrados no 3T17 e pela inauguração de um novo shopping administrado ao final de 2017.

## CUSTO DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

O custo de alugueis e serviços atingiu R\$ 40,6 milhões, uma redução de 9,4% sobre o 1T17. Conseqüentemente, a margem bruta da Companhia atingiu 68,9% no 1T18, comparada a 65,1% no 1T17. O bom resultado da atividade de comercialização dos últimos trimestres trouxe lojistas de melhor qualidade para o portfólio, o que se traduz em uma menor necessidade de contribuições para os custos de condomínio e marketing dos shoppings. Conseqüentemente, os custos operacionais de shoppings apresentaram uma queda de 10,6% yoy. O total dos custos caixa, excluindo depreciação e amortização, teve queda de 13,8% no primeiro trimestre.

O custo com provisão para devedores duvidosos (PDD) caiu para 6,4% da receita líquida no 1T18, vs. 8,1% no 1T17, uma redução de 20,7%, ou R\$ 2,2 milhões. As novas normas do IFRS 9 não tiveram impactos materiais no custo de PDD da Aliansce, dado que a Companhia já operava com um nível adequado de provisões. O novo nível de provisões está em linha com o total que seria provisionado sob as normas em vigor até o 4T17.

O custo de estacionamento foi reduzido em 6,9% durante o primeiro trimestre, resultado de ganhos de produtividade, como, por exemplo, a instalação de caixas automáticos na maioria dos shoppings.

Custos por Natureza	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Depreciação e Amortização	16.860	17.273	-2,4%
Custos operacionais dos shoppings	10.503	11.749	-10,6%
Custo de estacionamento	3.793	4.075	-6,9%
Custo de comercialização e planejamento	1.151	1.254	-8,2%
Provisão para devedores duvidosos	8.291	10.457	-20,7%
<b>Total</b>	<b>40.599</b>	<b>44.808</b>	<b>-9,4%</b>
<b>Total Custos Caixa</b>	<b>23.738</b>	<b>27.535</b>	<b>-13,8%</b>



## NOI

O NOI apresentou um crescimento de 6,4% no 1T18, atingindo R\$ 103,8 milhões. Esse resultado de NOI também foi positivamente impactado pelo melhor desempenho do negócio de estacionamento no trimestre, e pela redução de custos operacionais de shoppings e provisões para devedores duvidosos.



NOI	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Aluguéis & Taxa de transferência	97.886	98.198	-0,3%
Resultado de estacionamento	22.735	21.535	5,6%
Resultado torres comerciais	1.975	-	n/a
<b>Resultado Operacional</b>	<b>122.596</b>	<b>119.733</b>	<b>2,4%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(10.503)	(11.749)	-10,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(8.291)	(10.457)	-20,7%
<b>(=) NOI<sup>1</sup></b>	<b>103.801</b>	<b>97.527</b>	<b>6,4%</b>
<i>Margem NOI</i>	<i>84,7%</i>	<i>81,5%</i>	<i>322 bps</i>

## (DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais recorrentes em base caixa apresentaram incremento de 17,1% em relação ao 1T17. Esse crescimento foi, em grande parte, resultado da criação de novas áreas (Gente & Performance, *Key Accounts* e Projetos de Gestão em *Mix & Pricing*), assim como da implementação do SGA 3.0. Essas equipes têm por objetivo viabilizar o crescimento sustentável da Aliansce. Além disso, a nova estrutura corporativa implantada no ano passado também impactou o G&A do trimestre. A diluição dessas despesas deverá ocorrer com o crescimento de resultados ao longo do ano, em decorrência das medidas de gestão sendo implementadas.

Outro fator que explica o aumento de despesas é o ajuste de inflação sobre os salários. Vale ressaltar também que os dispêndios com remuneração variável são reconhecidos integralmente no primeiro trimestre do ano.

As despesas operacionais não-recorrentes no 1T18 atingiram R\$ 4,6 milhões, dentre os quais os principais itens são: (i) R\$ 3,6 milhões em despesas com rescisões; e (ii) R\$ 0,7 milhões relativos a despesas legais.

(Despesas) / Receitas Operacionais	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Despesas administrativas e gerais	(21.684)	(16.557)	31,0%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(2.944)	(823)	257,6%
<b>Total ex-Incentivos &amp; Depreciação</b>	<b>(24.628)</b>	<b>(17.380)</b>	<b>41,7%</b>
(Despesas)/receitas não-recorrentes	4.606	282	n/a
<b>Total Ajustado</b>	<b>(20.022)</b>	<b>(17.098)</b>	<b>17,1%</b>

## EBITDA & EBITDA AJUSTADO

O EBITDA ajustado da Companhia do 1T18 foi de R\$ 86,6 milhões, com aumento de 3,5% em relação ao 1T17. O crescimento desse indicador está relacionado à redução de custos operacionais de shoppings e PDD, gerando um acréscimo de R\$ 2,9 milhões de EBITDA ajustado, atingindo uma margem de 66,4%, crescimento de 122 bps *yoy*. Excluindo o efeito da linearização e do CDU, o EBITDA ajustado teve um aumento de 8,1% no trimestre, atingindo R\$ 83,3 milhões. O ajuste de aluguel linear e CDU deve-se ao fato de que são itens não-caixa e que, portanto, não refletem o resultado da Companhia.

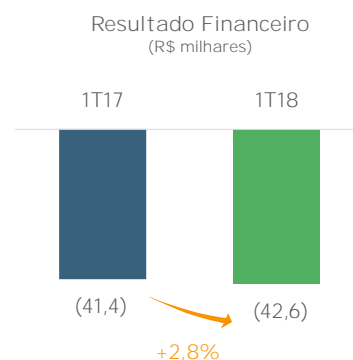
EBITDA Ajustado	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receita líquida	130.389	128.330	1,6%
(-) Custos	(40.599)	(44.808)	-9,4%
(-) Despesas	(30.729)	(18.693)	64,4%
(+) Depreciação e amortização	19.535	18.502	5,6%
(=) EBITDA	78.596	83.331	-5,7%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	4.606	282	n/a
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.426	86	n/a
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>86.629</b>	<b>83.699</b>	<b>3,5%</b>
<i>Margem EBITDA ajustado</i>	<i>66,4%</i>	<i>65,2%</i>	<i>122 bps</i>
(-) Ajuste aluguel linear - CPC O6	(1.330)	(3.390)	-60,8%
(-) Cessão de direito de uso	(1.968)	(3.220)	-38,9%
<b>(=) EBITDA ajustado ex-aluguel linear &amp; CDU</b>	<b>83.331</b>	<b>77.088</b>	<b>8,1%</b>
<i>Margem EBITDA ajustado ex-aluguel linear &amp; CDU</i>	<i>65,6%</i>	<i>63,3%</i>	<i>224 bps</i>

## RESULTADO FINANCEIRO

A receita financeira da Aliansce atingiu R\$ 9,6 milhões, uma queda de aproximadamente R\$ 7,0 milhões *yoy*, principalmente devido ao saldo de caixa mais baixo em comparação ao 1T17. Por outro lado, as despesas financeiras da Companhia foram reduzidas em R\$ 5,7 milhões no mesmo período. Excluindo o efeito não-caixa de despesas financeiras eventuais referentes a pré-pagamentos de dívida, o resultado financeiro seria de -R\$ 42,6 milhões no 1T18, um aumento de R\$ 1,2 milhão, ou 2,8%.

Nos últimos 12 meses, a Aliansce teve sucesso na emissão de aproximadamente R\$ 400 milhões em dívidas, todas indexadas ao CDI, expandindo sua exposição a taxas variáveis, em substituição à TR. Ao final de março de 2018, a exposição da Companhia ao CDI era de 43,3% do endividamento total. A expectativa da Companhia é de terminar o ano de 2018 com uma exposição ao CDI entre 45% e 50%.

Como consequência da estratégia em direção ao CDI e da queda da taxa Selic desde o ano passado, as despesas financeiras da Aliansce foram reduzidas em 11,1% no 1T18.



Resultado Financeiro	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Receitas Financeiras	9.637	16.541	-41,7%
Despesas Financeiras	(52.185)	(58.677)	-11,1%
SWAP (Valor Justo)	(27)	732	n/a
<b>Resultado Financeiro ex-despesas não-recorrentes</b>	<b>(42.574)</b>	<b>(41.404)</b>	<b>2,8%</b>
Outras Despesas Financeiras não-recorrentes	(2.888)	-	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(45.462)</b>	<b>(41.404)</b>	<b>9,8%</b>

Durante o 1T18, a Aliansce pré-pagou dívidas no total de R\$ 143,6 milhões, todas indexadas à TR. As dívidas pré-pagas nos últimos 12 meses, no montante total de R\$ 254,2 milhões, tinham custo conjunto de 11,1%, enquanto as novas emissões realizadas nos últimos 12 meses têm um custo total de 8,7%.

Adicionalmente, em fevereiro de 2018, a Companhia renegotiou a taxa de juros de uma dívida de CDI + 1,70% para CDI + 1,40%, e segue buscando novas oportunidades de renegociação.

Após a conclusão dessas operações, a liquidez da Aliansce permaneceu confortável, e sua posição bruta de caixa era de R\$ 424,2 milhões ao final de março. A Aliansce continuará sua estratégia de gerenciamento de passivo, usando parte de seu caixa para pré-pagar e renegociar dívidas, reduzindo, assim, despesas com juros.

Dívidas Pré-Pagas (Mar/18 LTM)	Índice	Juros	Data de vencimento	Data de pré- pagamento	Total pré- pago
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
BH	TR +	12,0%	nov/21	out/17	(54.492)
Nibal	TR +	10,8%	set/21	dez/17	(31.242)
Bazille	TR +	10,2%	set/18	dez/17	(24.862)
Parque Belém	TR +	10,6%	abr/24	mar/18	(103.010)
CDG	TR +	10,2%	abr/24	mar/18	(40.637)
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>(254.243)</b>
<b>Custo médio de dívida (LTM)</b>					<b>11,1%</b>

Dívidas Captadas (Mar/18 LTM)	Índice	Juros	Data de vencimento	Data de captação	Total captado
<i>(valores em milhares de reais)</i>					
Debenture VIII (CRI)	CDI +	1,0%	jun/29	jun/17	100.000
Debenture IX (CRI)	CDI (%)	101,0%	abr/23	out/17	300.000
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>400.000</b>
<b>Custo médio de dívida (LTM)</b>					<b>8,7%</b>

## FFO AJUSTADO (AFFO)

O FFO Ajustado da Companhia, que desconsidera o impacto de itens não recorrentes e não-caixa, foi de R\$38,5 milhões no 1T18, um aumento de 18,7% sobre o 1T17. A margem AFFO atingiu 29,6% no trimestre, aumento de 425 bps em relação ao 1T17. O AFFO por ação (AFFOPS) foi de 0,19 no 1T18 e apresentou a mesma taxa de crescimento do AFFO, uma vez que não houve diluição de um período para o outro.

Adjusted Funds from Operations - AFFO	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
EBITDA ajustado ex-aluguel linear & CDU	83.331	77.088	8,1%
(+)/(-) Resultado financeiro	(45.462)	(41.404)	9,8%
(+)/(-) Efeito SWAP	27	(732)	n/a
(+)/(-) Despesas financeiras não-recorrentes	2.888	-	n/a
(-) Imposto de renda e contribuição social Corrente	(4.213)	(5.696)	-26,0%
(+) Cessão de direito de uso	1.968	3.220	-38,9%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>38.539</b>	<b>32.477</b>	<b>18,7%</b>
<i>Margem AFFO %</i>	<i>29,6%</i>	<i>25,3%</i>	<i>425 bps</i>
<i>AFFO por ação</i>	<i>0,19</i>	<i>0,16</i>	<i>18,7%</i>

## LUCRO LÍQUIDO & LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

No 1T18, excluindo os efeitos não-recorrentes e não-caixa, o lucro líquido ajustado foi de R\$19,0 milhões, comparado a R\$ 14,0 milhões no 1T17, um aumento de 36,0% yoy.

Lucro Líquido Ajustado	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido	6.396	14.761	-56,7%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	4.606	282	n/a
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(1.330)	(3.390)	-60,8%
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.426	86	n/a
(+)/(-) Impostos não caixa	2.989	2.969	0,7%
(+)/(-) Efeito SWAP	27	(732)	n/a
(+)/(-) Despesas financeiras não-recorrentes	2.888	-	n/a
<b>(=) Lucro Líquido ajustado</b>	<b>19.002</b>	<b>13.976</b>	<b>36,0%</b>

## FLUXO DE CAIXA

Ao longo do primeiro trimestre de 2018, o Fluxo de Caixa Operacional Gerencial (FCO) da Companhia foi positivo em R\$ 129,5 milhões. As atividades de investimento consumiram R\$ 15,8 milhões e as atividades de financiamento R\$ 218,8 milhões, de modo que, em 2018, a Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 105.1 milhões.

A tabela abaixo demonstra a conversão do FCO gerado pela Companhia em relação ao EBITDA Ajustado, que, nos primeiros 3 meses de 2018, foi de 90,9%. O objetivo da Companhia é manter sua geração de caixa em níveis saudáveis, suportando, assim, os investimentos recorrentes em revitalização e manutenção.

Análise de conversão de caixa operacional	1T18
<i>(Valores em milhares de reais)</i>	
Fluxo de Caixa das Operações (FCO)	129,5
<i>(-) Despesa financeira</i>	<i>(50,2)</i>
<i>(-) Capex recorrente<sup>1</sup></i>	<i>(3,5)</i>
FCF Ajustado	75,8
EBITDA Aj.	83,3
<b>Conversão de caixa operacional</b>	<b>90,9%</b>

<sup>1</sup>Inclui capex de manutenção, renovações e intangíveis recorrentes

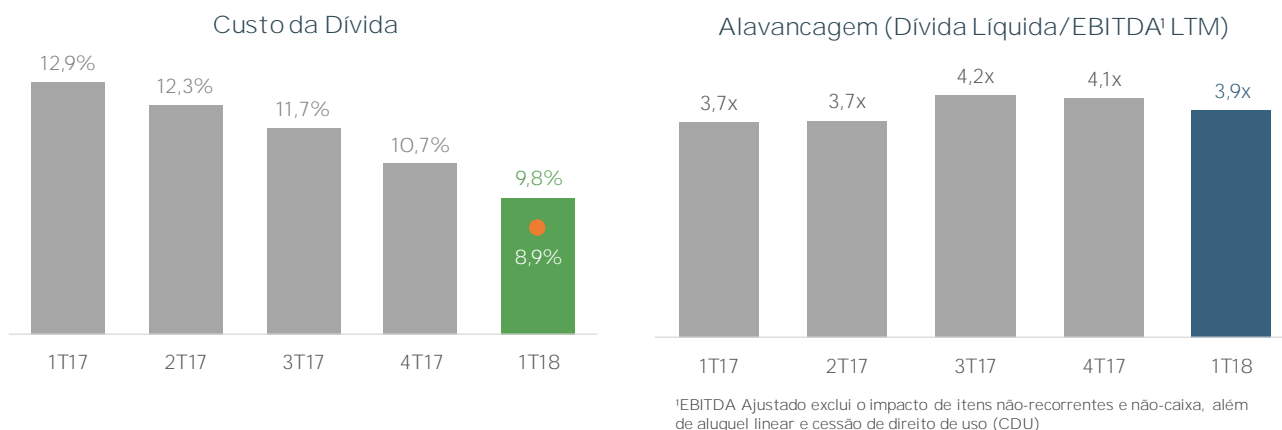
## ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES & ESTRATÉGIA DE CAPITAL

Durante o 1T18, a Companhia continuou com sua estratégia de gestão de passivo, aumentando sua exposição a indexadores variáveis de dívida (CDI), em substituição a taxas pré-fixadas. Além disso, a Aliansce está ativamente buscando renegociar taxas de juros e condições de pré-pagamento de dívidas mais onerosas.

	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	48.990	646.840	695.830
CCI/CRI	49.848	240.224	290.072
Obrigação para compra de ativos	27.019	2.514	29.533
Debêntures	17.072	872.206	889.278
<b>Dívida Total</b>	<b>142.928</b>	<b>1.761.784</b>	<b>1.904.712</b>
Disponibilidade Total	(424.172)	-	(424.172)
Venda de ativos a receber	(1.403)	-	(1.403)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(282.647)</b>	<b>1.761.784</b>	<b>1.479.138</b>

Ao final do 1T18, o custo da dívida da Companhia atingiu 9,8% considerando as taxas dos últimos 12 meses, o que é 310 bps inferior ao custo de 12,9% apresentado no 1T17. Considerando a Selic ao final do 1T18 e o saldo de dívida ao final do trimestre, o custo da dívida da Aliansce seria de 8,9%. A tendência de queda do custo médio da dívida da Companhia é um resultado direto dos esforços de reposicionamento do perfil de dívida da Aliansce.

A alavancagem atingiu 3,9x dívida líquida/EBITDA ao final do 1T18, comparado a 4,1x no 4T17. Ao final de março de 2018, o caixa da Aliansce era de R\$ 424,2 milhões e sua dívida líquida era de R\$ 1.479,1 milhões.

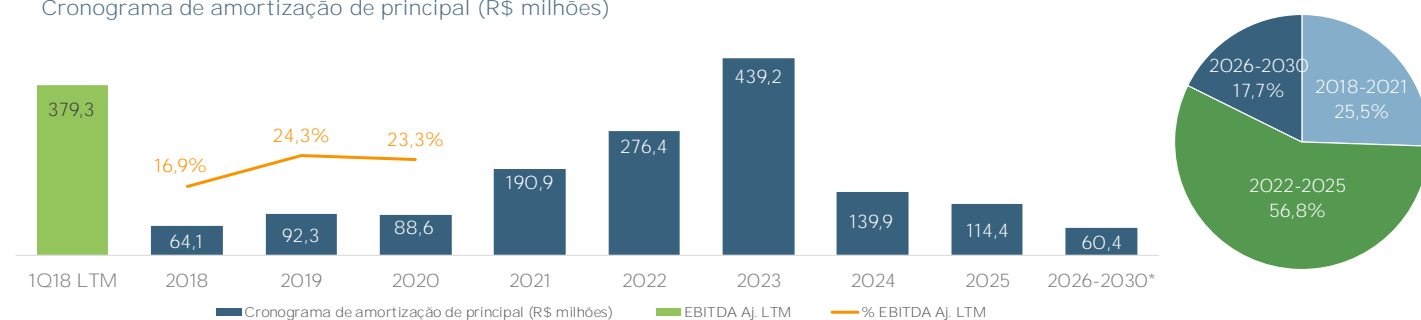


Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização de dívida da Companhia e demonstram que o fluxo de caixa de suas operações suportará os vencimentos dos próximos anos de forma adequada. No curto prazo, a amortização de principal permanece em patamar confortável, abaixo de 30% do EBITDA Ajustado dos últimos 12 meses.

Após pré-pagar R\$ 143,6 milhões em dívidas durante o 1Q18, a exposição da Companhia ao CDI atingiu 43,3% em março de 2018, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

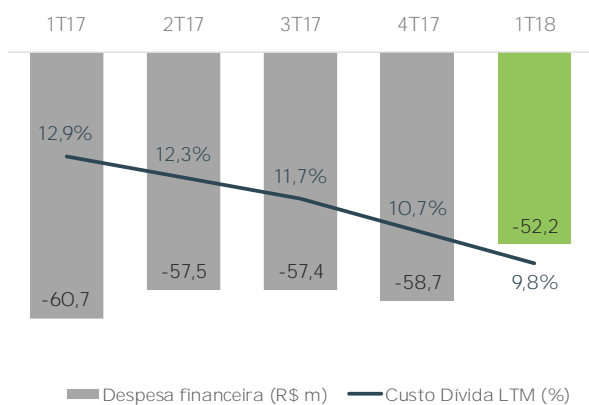
Mais informações sobre custo e prazo de cada dívida e a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial no 1T18 estão disponíveis no apêndice desse release.

Cronograma de amortização de principal (R\$ milhões)

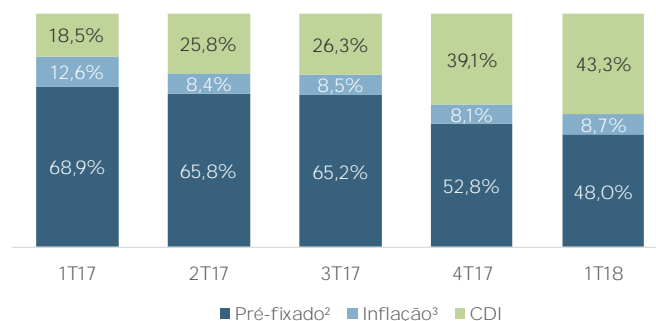


\*Referente ao pagamento médio anual

Despesa financeira vs. Custo da dívida



Perfil de Indexadores (%)<sup>1</sup>



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

## — Destaques Operacionais

### DESEMPENHO DE VENDAS

No 1T18, as vendas totais dos shoppings da Aliansce atingiram R\$1,3 bilhão, com crescimento de 7,4% em comparação ao 1T17, sendo o sexto trimestre consecutivo de variação positiva na evolução de vendas do portfólio.

Adicionalmente, a Companhia observou incremento de 4,1% nas vendas nas mesmas lojas (SSS) de seus shoppings durante o 1T18, apresentando a melhor performance desse indicador desde o quarto trimestre de 2014. As vendas nas mesmas áreas (SAS) aumentaram 4,3% no trimestre, um crescimento de aproximadamente 600 bps sobre o ano passado, o que demonstra a eficácia da gestão de mix na melhora da performance operacional. Excluindo o efeito de vendas relacionadas à Páscoa, SSS e SAS teriam crescimento de, respectivamente, 3,0% e 3,2% no 1T18.

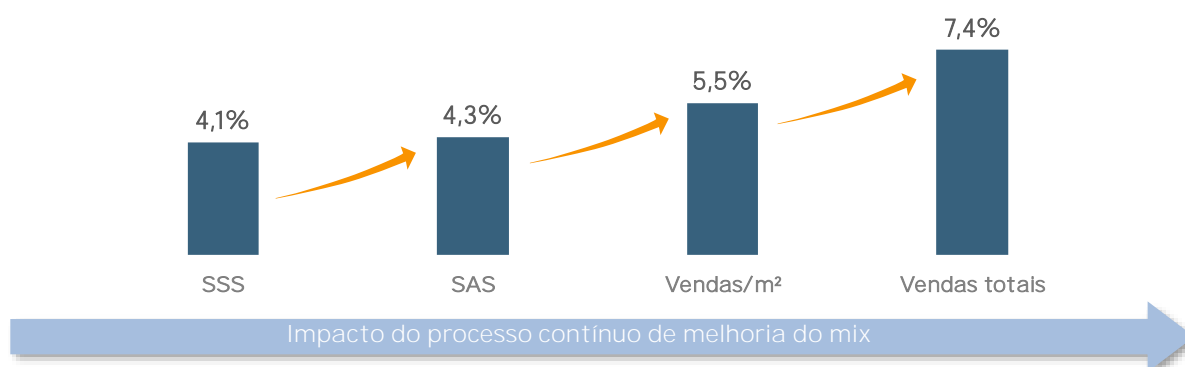
Indicadores de Vendas			
	1T18	1T17	Δ
SSS	4,1%	-2,1%	619 bps
SAS	4,3%	-1,6%	589 bps
Vendas/m <sup>2</sup>	5,5%	1,5%	396 bps
Vendas totais	7,4%	4,8%	262 bps

Vendas Totais @stake	1T18/1T17 Δ%
Alimentação	6,7%
Artigos do Lar & Escritório	11,6%
Vestuário	2,7%
Lazer & Serviços	9,3%
Artigos Diversos	9,8%
<b>Total</b>	<b>7,4%</b>

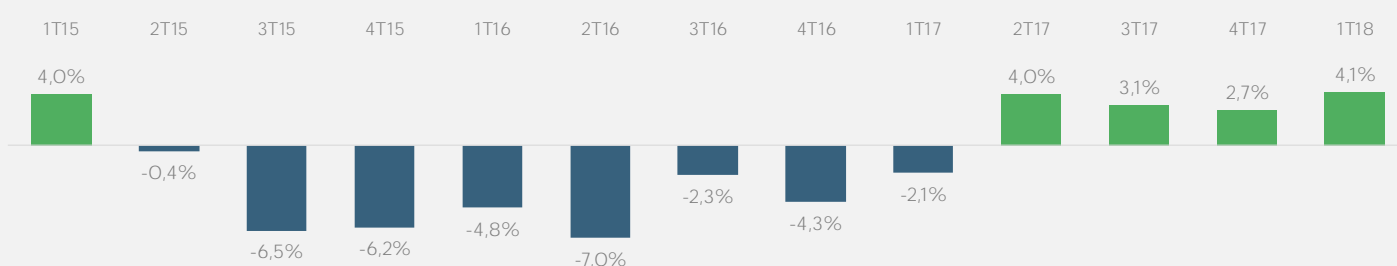
Em termos de vendas totais, o segmento de artigos do lar & escritório apresentou o destaque de crescimento no trimestre, com aumento de 11,6%, seguindo do segmento de artigos diversos e lazer & serviços, com expansões de 9,8% e 9,3%, respectivamente.

No 1T18, as vendas/m<sup>2</sup> da Aliansce tiveram acréscimo de 5,5%, e 17 dos shoppings do portfólio apresentaram variação positiva nesse indicador. O Caxias Shopping apresentou o maior crescimento de vendas/m<sup>2</sup> do portfólio no trimestre, enquanto Carioca Shopping, Shopping Parangaba e Boulevard Vila Velha, também se destacaram dentre os ativos com melhor desempenho, todos com crescimento de dois dígitos nesse indicador. No 1T18, as vendas/m<sup>2</sup> do portfólio atingiram R\$ 1.135, um aumento de 5,5% sobre o 1T17. As lojas satélites, que representam aproximadamente 70,0% da receita de locação da Companhia, reportaram um crescimento de 6,4% nas vendas/m<sup>2</sup> no 1T18, atingindo R\$ 1.786.

Indicadores de Vendas - 1T18



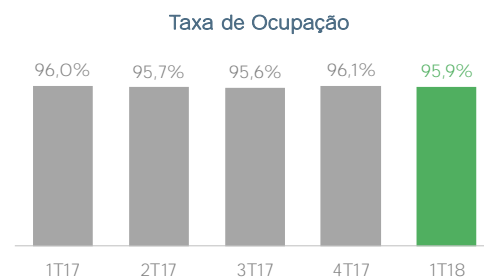
Variação de Vendas Mesmas Lojas (SSS) yoy



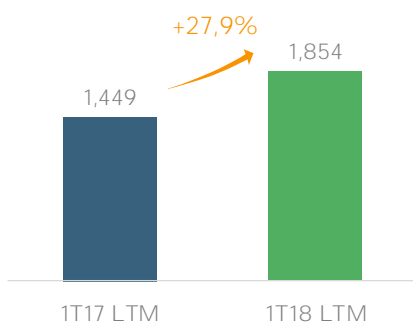
## TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação foi de 95,9% no primeiro trimestre do ano, um declínio de 20 bps em relação ao 4T17. Esse desempenho indica que, apesar da variação entre as taxas de ocupação do quarto e primeiro trimestres ser considerada normal, devido ao aspecto sazonal do business de shoppings, a atividade de comercialização da Companhia tem sido eficaz na manutenção de tal variação a um nível baixo.

O nível atual de ocupação dos shoppings do portfólio apresenta um efeito temporário da atividade mais intensa de substituição de lojas para aperfeiçoamento do mix. O time de comercialização da Aliansce tem sido mais ativo a cada trimestre, tendo apresentado o número recorde de 464 contratos assinados nos últimos 12 meses, um aumento de 21,5% sobre 1T17 LTM. O total da área comercializada atingiu 33,5 mil m<sup>2</sup> nos últimos 12 meses. As lojas trocadas nos últimos 12 meses, apresentam métricas superiores à média do portfólio, com crescimento de vendas/m<sup>2</sup> de 27,9%.



SAS Lojas Trocadas



Dentre os destaques de lojas inauguradas recentemente estão: Outbck Steakhouse no Bangu Shopping, Abbraccio no Shopping Leblon, Adidas Originals no Boulevard Bauru, Pandora no Shopping da Bahia, e Gula Gula no Via Parque Shopping.

Dentre as lojas comercializadas no trimestre e que abrirão durante 2018 estão: Smart Fit no Boulevard Belém, IPOG (Instituto de Pós-Graduação e Graduação) no Parque Shopping Belém, e a clínica dentária Sorrisus, no Shopping da Bahia.

O IPOG, que deve ser inaugurado no segundo semestre de 2018, será localizado em uma área de expansão do Parque Shopping Belém, adicionando uma ABL de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup> ao mall. A clínica Sorrisus também será inaugurada no segundo semestre e estará localizada no novo corredor do Shopping da Bahia, que conecta o shopping ao metrô e rodoviária.



Shopping Leblon



Boulevard Bauru



Shopping da Bahia



## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A inadimplência líquida do portfólio da Aliansce atingiu 5,9% dos recebíveis no 1T18, comparado a 5,3% no 1T17. Os esforços da Companhia para redução de descontos teve impacto direto sobre a inadimplência líquida. No entanto, o declínio significativo no nível de descontos totais mais do que compensou o incremento de inadimplência líquida, o que leva a um acréscimo em termos de NOI.

Nos últimos 12 meses, a tendência de queda da inadimplência líquida da Aliansce fica mais evidente, reduzindo para 3,0% em Mar/2018 LTM comparado a 4,7% em Mar/17 LTM.

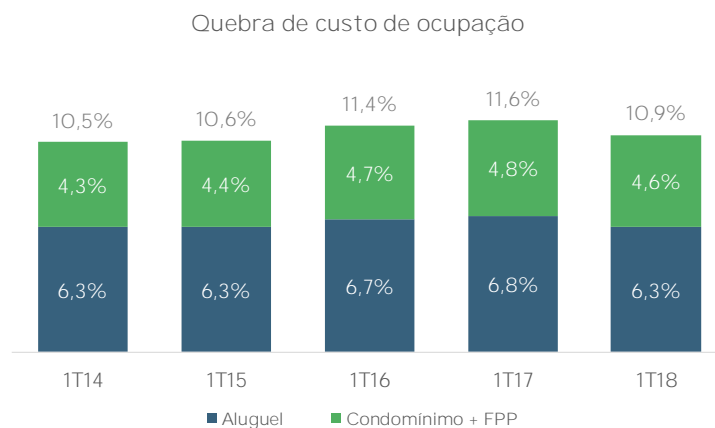
A inadimplência bruta também tem apresentado reduções ao longo dos últimos trimestres, uma consequência direta dos esforços da Companhia em substituir lojistas menos produtivos por novas operações, o que também tem levado à queda do provisionamento para devedores duvidosos nos últimos trimestres.



## CUSTO DE OCUPAÇÃO

No 1T18, o custo de ocupação do portfólio atingiu 10,9%, redução de 70 bps sobre o 1T17. A queda desse indicador observada nos últimos 5 trimestres pode ser atribuída ao aumento de vendas também observado durante esse mesmo período, além do menor impacto do efeito da inflação sobre os ajustes de aluguel nos últimos 12 meses. Ao mesmo tempo, a Aliansce continua trabalhando para manter as despesas condominiais em níveis adequados, que facilitará incrementos de aluguel contratual com a consolidação do crescimento de vendas.

No 1T18, os encargos comuns e os encargos com o fundo de promoção dos shoppings (FPP) foram responsáveis por 4,6% do custo de ocupação, enquanto gastos com aluguéis foram responsáveis por 6,3% do total de 10,9%.



## Vetores de Crescimento

### CAPEX

O investimento bruto da Companhia no primeiro trimestre de 2018 foi de aproximadamente R\$ 10 milhões. A Aliansce investiu cerca de R\$ 2,0 milhões na revitalização e manutenção dos shoppings em operação, e cerca de R\$ 1,6 milhão em expansões pontuais em seus shoppings, como na construção do shell da loja âncora Caçula, que será inaugurada no Boulevard Campos no segundo semestre do ano.

A Companhia continua analisando possíveis aquisições, projetos de expansões e de novos shoppings, permanecendo, assim, preparada para um novo ciclo de desenvolvimento. O Capex estimado para o ano de 2018 é de R\$ 90 milhões a R\$ 130 milhões, incluindo possíveis investimentos em expansões e redevelopments.

CAPEX Realizado (R\$ MM)	1T18
Manutenção / Revitalização	2,0
Expansões	1,6
Aquisições	-
Outros	3,5
<b>Subtotal</b>	<b>7,0</b>
Imobilizado & Intangível	2,9
<b>Total</b>	<b>9,9</b>

### EVENTOS RECENTES

No primeiro trimestre de 2018 começamos o projeto de revitalização da praça de alimentação do Via Parque. A obra tem previsão de entrega para o 2S18, e deixará o shopping com visual renovado e mais moderno, atraindo um maior fluxo de visitantes.

Além disso, iniciamos a construção do espaço de uma nova âncora para o Boulevard Shopping Campos, que complementarará o mix do ativo, e adicionará aproximadamente 2.200 metros quadrados de ABL ao shopping.

### POTENCIAL CONSTRUTIVO

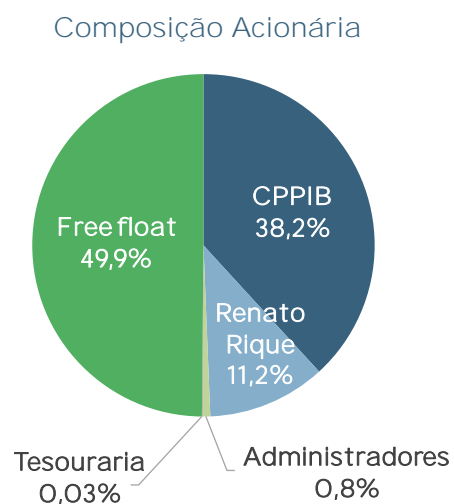
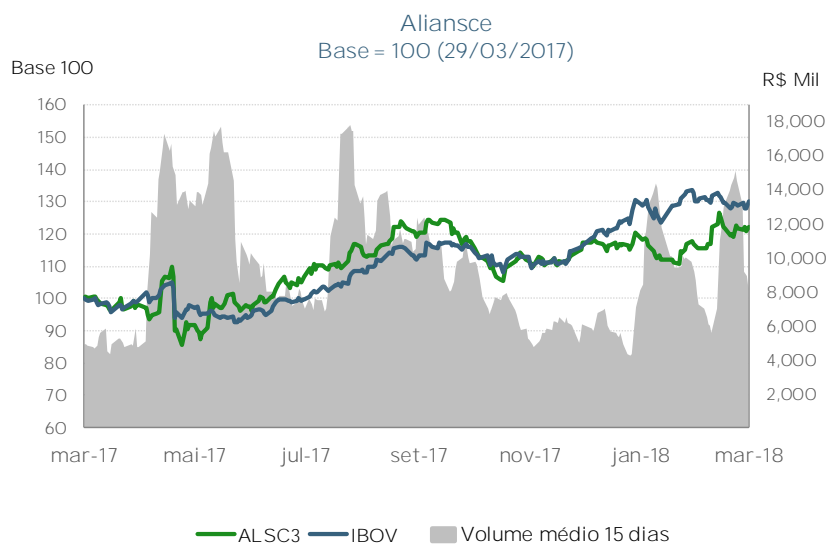
O portfólio da Aliansce possui potencial construtivo excedente de cerca de 419,1 mil m<sup>2</sup> em 14 dos 20 shopping centers da Companhia. O uso desta área divide-se entre futuras expansões dos shopping centers da Companhia e o desenvolvimento de projetos multiuso e pode ser alterado conforme o interesse da Companhia. Os números abaixo refletem a participação da Aliansce em cada ativo.

	Projetos Multiuso (Área Privativa - m <sup>2</sup> )	Potencial Expansão (ABL - m <sup>2</sup> )	Total
<i>(valores de ABL na participação da Aliansce)</i>			
Bangu Shopping	7.000	17.600	24.600
Boulevard Shopping Bauru	28.000	15.000	43.000
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.000	5.515	12.515
Boulevard Shopping Campos	41.000	12.546	53.546
Boulevard Shopping Vila Velha	15.000	6.500	21.500
Carioca Shopping	11.900	-	11.900
Caxias Shopping	17.800	6.159	23.959
Parque Shopping Belém	-	14.844	14.844
Parque Shopping Maceió	91.500	4.250	95.750
Shopping da Bahia	48.328	9.942	58.270
Shopping Grande Rio	2.000	4.847	6.847
Shopping Leblon	-	63	63
Shopping Parangaba	-	4.454	4.454
Shopping Taboão	26.600	21.255	47.855
<b>Total</b>	<b>296.128</b>	<b>122.975</b>	<b>419.103</b>

## Desempenho da Ação & Composição Acionária

A ação da Aliansce (B3: ALSC3), negociada no Novo Mercado da B3, encerrou o mês de março de 2018 cotada a R\$ 18,78, com retorno total de 21,9% nos últimos 12 meses.

O volume médio negociado no trimestre foi de R\$ 9,0 milhões por dia.



## NOSSO PORTFÓLIO

A Aliansce participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 1T18, a Companhia possuía participação em 20 shoppings em operação totalizando 450,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e 726,3 mil m<sup>2</sup> de ABL total, além de uma torre corporativa de 20,4 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização de 12 shoppings centers administrados que possuíam 300,7 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 1T18.



### Shoppings Próprios



Shopping da Bahia



Shopping Taboão



Via Parque Shopping



Shopping Grande Rio



Bangu Shopping



Boulevard Shopping Bauru



Caxias Shopping



Boulevard Shopping Brasília



Boulevard Shopping Belém



Shopping Santa Úrsula



Santana Parque Shopping



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Boulevard Shopping Campos



Parque Shopping Belém



Boulevard Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Shopping West Plaza



Shopping Leblon



Shopping Parangaba



Parque Shopping Maceió

## Shoppings de Terceiros



Continental Shopping



Boulevard Shopping Feira de Santana



Pátio Alcântara



São Gonçalo Shopping



Santa Cruz Shopping



Floripa Shopping



Boulevard Shopping Vitória da Conquista



Goiabeiras Shopping



Shopping Praça Nova Santa Maria



Passeio Shopping



Montes Claros Shopping



Shopping Praça Nova Araçatuba

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.629	57.629	97,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	32.255	32.255	96,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.407	31.522	95,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	17.510	8.755	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,0%	25.033	25.033	96,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,0%	37.359	18.680	90,3%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	31.556	31.556	98,2%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	25.558	16.613	95,8%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	75,0%	29.696	22.272	95,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	36.905	18.452	98,7%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	33,3%	26.496	8.831	96,7%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	69,0%	65.982	45.554	98,1%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,0%	38.248	9.562	84,4%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	25,1%	25.681	6.446	99,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	32.212	12.885	95,3%	A / C / CSC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,5%	23.108	8.665	92,4%	-
Shopping Taboão	SP	78,0%	36.512	28.479	99,0%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,0%	36.841	9.210	92,4%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,1%	57.240	22.358	96,9%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	69,1%	9.395	6.488	100,0%	n/a
<b>Total do Portfólio</b>		<b>62,0%</b>	<b>726.294</b>	<b>450.415</b>	<b>95,9%</b>	

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

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

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

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.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

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 + planos de incentivo de longo prazo.

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 líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>:** 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: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e refletem a participação da Companhia em cada shopping.

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas.

Para a análise da reconciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as informações financeiras consolidadas, além de outras informações relevantes, veja comentários e quadros a seguir.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce 31 mar 2018	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	80,0%	100,0%	80,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência	50,0%
Boulevard Shopping Campos	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	50,0%	50,0%	50,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Parque Shopping Belém	75,0%	100,0%	75,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência	50,0%
Santana Parque Shopping	33,3%	Equivalência	33,3%
Shopping da Bahia	69,0%	69,0%	69,0%
Shopping Grande Rio	25,0%	Equivalência	25,0%
Shopping Leblon	25,1%	25,1%	25,1%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Santa Úrsula	37,5%	Equivalência	37,5%
Shopping Taboão	78,0%	78,0%	78,0%
Shopping West Plaza	25,0%	25,0%	25,0%
Via Parque Shopping	39,1%	Equivalência	39,1%
Boulevard Corporate Tower	100,0%	100%	100,0%



## IMPACTO DAS VARIAÇÕES DE PARTICIPAÇÃO REALIZADAS EM 2017

A Companhia aumentou sua participação no Parque Shopping Belém e no Boulevard Shopping Belém no 2T17 e reduziu sua participação no Caxias Shopping no 1T18. O quadro abaixo demonstra a variação das principais linhas do resultado, ajustando os valores de 2017 para refletirem as participações da Aliansce em cada ativo ao final do 1T18.

Principais Indicadores	1T18	1T17 Proforma	1T18/1T17 Proforma Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b>			
Receita de locação	97.136	98.873	-1,8%
Receita de estacionamento	26.528	25.547	3,8%
Taxa de transferência	749	16	4653,7%
Serviços	15.039	12.397	21,3%
<b>Receita Bruta Ajustada</b>	<b>139.453</b>	<b>136.833</b>	<b>1,9%</b>
Cessão de direito de uso	1.968	3.462	-43,1%
Ajuste aluguel linear	1.330	3.376	-60,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>142.751</b>	<b>140.208</b>	<b>1,8%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>130.389</b>	<b>128.803</b>	<b>1,2%</b>
<b>Custos de aluguéis e serviços</b>	<b>(40.599)</b>	<b>(44.715)</b>	<b>-9,2%</b>
Depreciação e Amortização	(16.860)	(17.298)	-2,5%
Custos operacionais dos shoppings	(10.503)	(11.722)	-10,4%
Custo de estacionamento	(3.793)	(4.060)	-6,6%
Custo de comercialização e planejamento	(1.151)	(1.254)	-8,2%
Provisão para devedores duvidosos	(8.291)	(10.382)	-20,1%
<b>NOI</b>	<b>103.801</b>	<b>194.320</b>	<b>-46,6%</b>
<i>Margem %</i>	<i>84,7%</i>	<i>89,7%</i>	<i>-503 bps</i>
<b>EBITDA Ajustado ex-aluguel linear &amp; CDU<sup>1</sup></b>	<b>83.331</b>	<b>77.233</b>	<b>7,9%</b>
<i>Margem %</i>	<i>65,6%</i>	<i>61,6%</i>	<i>399 bps</i>
<b>FFO Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>38.539</b>	<b>32.433</b>	<b>18,8%</b>
<i>Margem %</i>	<i>29,6%</i>	<i>25,2%</i>	<i>438 bps</i>
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>19.003</b>	<b>14.114</b>	<b>34,6%</b>
<i>Margem %</i>	<i>14,6%</i>	<i>11,0%</i>	<i>362 bps</i>

<sup>1</sup> Ajustado por eventos não recorrentes e efeitos não caixa

## ESTRUTURA DE CAPITAL – TABELA DE DÍVIDAS

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce em cada dívida e excluem custos de estruturação e obrigações por compra de ativos. Para maiores informações, consultar a Nota 14 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
<i>(valores na participação da Aliansce em milhares de reais)</i>						
TR			10,9%	885.584	46,1%	
Bradesco	TR	10,5%	10,8%	186.133	9,7%	ago-27
Bradesco	TR	10,5%	10,8%	140.536	7,3%	set-27
Bradesco	TR	10,8%	11,1%	115.788	6,0%	mai-26
Itaú (CRI)	TR	11,3%	11,5%	114.979	6,0%	jun-27
Bradesco	TR	9,6%	9,9%	109.231	5,7%	dez-27
Cibrasec (CRI)	TR	12,0%	12,3%	90.444	4,7%	jan-21
Itaú	TR	9,9%	10,1%	78.074	4,1%	mai-30
Santander	TR	10,2%	10,5%	50.399	2,6%	dez-24
CDI			8,8%	831.491	43,3%	
Debenture IX (CRI)	101% CDI	0,0%	8,5%	309.852	16,1%	abr-23
Debenture VII (CRI)	99% CDI	0,0%	8,3%	180.867	9,4%	mai-22
Debenture VI (CRI)	CDI	0,0%	8,4%	103.392	5,4%	ago-21
Debenture VIII (CRI)	CDI	1,0%	9,5%	100.218	5,2%	jun-29
Debenture IV (CRI) <sup>1</sup>	CDI	1,4%	9,9%	72.267	3,8%	mar-28
Debenture V (CRI)	CDI	1,3%	9,7%	64.895	3,4%	set-24
IPCA			10,6%	82.341	4,3%	
Debenture III	IPCA	7,5%	10,6%	82.341	4,3%	jan-24
IGP-DI			7,7%	85.316	4,4%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	8,0%	7,7%	85.316	4,4%	mai-25
PRÉ FIXADO			8,1%	37.078	1,9%	
BNB	-	8,1%	8,1%	37.078	1,9%	dez-23
<b>Total</b>				<b>1.921.810</b>	<b>100,0%</b>	

<sup>1</sup>Renegociação de taxa para CDI+1,40% de CDI+1,70% (Fev/2018)

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial. 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 1T18	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T18
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	660.092	35.738	695.830
CCI/ CRI	312.530	(22.458)	290.072
Obrigação para compra de ativos	29.533	-	29.533
Debêntures	889.278	-	889.277
<b>Dívida total</b>	<b>1.891.432</b>	<b>13.280</b>	<b>1.904.712</b>
<b>Disponibilidade total</b>	<b>(401.640)</b>	<b>(22.532)</b>	<b>(424.172)</b>
Venda de ativos a receber	(1.871)	468	(1.403)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.487.922</b>	<b>(8.784)</b>	<b>1.479.138</b>

## DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2018:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	130.045	135.106	-3,7%
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.665)	(14.593)	-20,1%
Receita líquida	118.380	120.513	-1,8%
Custo de aluguéis e serviços	(28.012)	(31.144)	-10,1%
Lucro bruto	90.368	89.369	1,1%
Receitas (despesas) operacionais	(29.676)	(18.969)	56,4%
Despesas administrativas e gerais	(28.717)	(25.251)	13,7%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.426)	(86)	n/a
Resultado da equivalência patrimonial	8.000	8.225	-2,7%
Despesa com depreciação e amortização	(2.670)	(1.195)	123,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.863)	(661)	333,2%
Resultado financeiro	(47.290)	(50.835)	-7,0%
Lucro antes dos impostos	13.402	19.565	-31,5%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.694)	(5.132)	-28,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.756)	32	n/a
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.952</b>	<b>14.465</b>	<b>-51,9%</b>
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	6.396	12.126	-47,3%
Acionistas não controladores	556	2.339	-76,2%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.952</b>	<b>14.465</b>	<b>-51,9%</b>
Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T18	1T17	1T18/1T17 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	142.751	142.868	-0,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(12.362)	(14.538)	-15,0%
Receita líquida	130.389	128.330	1,6%
Custo de aluguéis e serviços	(40.599)	(44.808)	-9,4%
Lucro bruto	89.790	83.522	7,5%
Receitas (despesas) operacionais	(30.729)	(18.693)	64,4%
Despesas administrativas e gerais	(21.684)	(16.557)	31,0%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.426)	(86)	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(2.675)	(1.227)	118,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.944)	(823)	257,6%
Resultado financeiro	(45.462)	(41.404)	9,8%
Lucro antes dos impostos	13.599	23.425	-41,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.213)	(5.696)	-26,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(2.989)	(2.969)	0,7%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.396</b>	<b>14.761</b>	<b>-56,7%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

Balço Patrimonial	Aliansce Consolidado		Ajustes		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/03/18	31/12/17	31/03/18	31/12/17	31/03/18	31/12/17
<b>ATIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	7.729	6.545	932	1.235	8.661	7.779
Aplicações financeiras de curto prazo	393.911	503.234	21.600	18.291	415.511	521.524
Contas a receber	80.969	97.897	7.612	10.230	88.581	108.127
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	3.501	-	(3.312)	(0)	189	0
Imposto a recuperar	39.794	58.014	1.793	(750)	41.588	57.264
Despesas antecipadas	20.754	7.258	2.129	720	22.883	7.978
Outros créditos	11.752	40.254	622	182	12.373	40.436
<b>Total</b>	<b>558.410</b>	<b>713.202</b>	<b>31.376</b>	<b>29.908</b>	<b>589.786</b>	<b>743.109</b>
<b>Não Circulante</b>						
Contas a receber	-	-	7	7	7	7
IRPJ e CSLL diferidos	43.614	-	605	-	44.219	-
Depósitos judiciais	1.907	1.435	(332)	(242)	1.576	1.193
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	17.797	18.684	193	0	17.990	18.684
Valores a receber	8.138	11.425	63	77	8.200	11.502
Instrumentos financeiros derivativos	5.125	5.151	-	-	5.125	5.151
Despesas antecipadas	25.598	28.186	5.649	4.559	31.247	32.745
Outros créditos	5.081	3.665	(710)	(256)	4.372	3.408
Investimentos	420.553	425.137	(420.553)	(425.137)	-	(0)
Propriedades para investimento	3.278.073	3.287.559	243.453	244.385	3.521.526	3.531.944
Imobilizado	5.632	5.491	4	2	5.636	5.494
Intangível	294.715	293.958	104.979	104.992	399.694	398.950
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>4.106.233</b>	<b>4.080.691</b>	<b>(66.643)</b>	<b>(71.613)</b>	<b>4.039.591</b>	<b>4.009.078</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>4.664.643</b>	<b>4.793.893</b>	<b>(35.267)</b>	<b>(41.705)</b>	<b>4.629.377</b>	<b>4.752.187</b>
<b>PASSIVO</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	6.692	13.833	702	735	7.394	14.567
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	118.876	136.259	(2.967)	(7.218)	115.909	129.042
Impostos e contribuições a recolher	26.080	26.723	3.372	(75)	29.453	26.649
Dividendos a pagar	21.689	23.466	952	(1.014)	22.641	22.452
Obrigações por compra de ativos	27.019	16.517	-	-	27.019	16.517
Outras obrigações	39.200	37.264	0	90	39.200	37.354
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>239.556</b>	<b>254.062</b>	<b>2.060</b>	<b>(7.481)</b>	<b>241.617</b>	<b>246.581</b>
<b>Não Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures	1.743.023	1.928.070	16.247	(14.730)	1.759.270	1.913.340
Impostos e contribuições a recolher	6.458	6.554	-	-	6.458	6.554
Receitas diferidas	16.084	17.302	4.295	3.822	20.379	21.124
IRPJ e CSLL diferidos	97.736	51.366	4.395	3.560	102.132	54.926
Obrigações por compra de ativos	2.514	20.328	-	-	2.514	20.328
Outras obrigações	13.250	12.071	5.806	5.875	19.058	17.946
Provisão para contingências	1.889	2.377	3.581	3.598	5.471	5.975
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.880.954</b>	<b>2.038.068</b>	<b>34.324</b>	<b>2.124</b>	<b>1.915.281</b>	<b>2.040.191</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>						
Capital social	2.013.854	2.013.854	(0)	-	2.013.854	2.013.854
Gastos com emissões de ações	(44.431)	(44.431)	-	-	(44.431)	(44.431)
Reservas de capital	27.430	26.761	0	-	27.430	26.761
Ações em tesouraria	(1.034)	(1.034)	-	-	(1.034)	(1.034)
Reservas de lucros	452.504	446.108	-	-	452.504	446.108
Ajustes de avaliação patrimonial	24.157	24.157	(0)	0	24.157	24.157
Participação de não controladores	71.653	36.348	(71.651)	(36.348)	-	(0)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.544.133</b>	<b>2.501.763</b>	<b>(71.651)</b>	<b>(36.348)</b>	<b>2.472.480</b>	<b>2.465.415</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>4.664.643</b>	<b>4.793.893</b>	<b>(35.267)</b>	<b>(41.705)</b>	<b>4.629.377</b>	<b>4.752.187</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/03/18	31/03/18	31/03/18
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	6.396	-	6.396
<i>Ajustes ao lucro líquido ecorrentes de:</i>			
Aluguel linear	(1.147)	(183)	(1.330)
Depreciação e amortização	18.028	1.507	19.535
Ganho de equivalência patrimonial	(8.000)	8.000	-
Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos	7.064	1.227	8.291
Remuneração com base em opção de ações	669	-	669
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	51.118	(920)	50.198
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	27	-	27
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.756	233	2.989
	76.911	9.864	86.775
Redução (aumento) dos ativos	47.664	(2.098)	45.566
Contas a receber de clientes	11.011	1.574	12.585
Outros	20.352	(2.664)	17.688
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(473)	90	(383)
Impostos a recuperar	16.774	(1.098)	15.676
Aumento (redução) dos passivos	9.854	(2.774)	7.080
Fornecedores	(7.141)	(32)	(7.173)
Impostos e contribuições a recolher	11.149	1.503	12.652
Outras obrigações	7.063	(4.717)	2.346
Receitas diferidas	(1.217)	472	(745)
Impostos pagos	(10.442)	498	(9.944)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>123.987</b>	<b>5.491</b>	<b>129.478</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(520)	(2)	(522)
Aquisição de propriedade para investimento	(6.442)	(564)	(7.006)
Redução (aumento) de investimentos	(1.808)	1.808	-
Aumento de capital em Controladas/Coligadas	(638)	638	-
Efeito da mudança de participação em controladas	-	-	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	109.323	(3.309)	106.014
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(5.904)	-	(5.904)
Aumento de ativo intangível	(2.371)	-	(2.371)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	5.763	(5.763)	-
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento</b>	<b>97.403</b>	<b>(7.192)</b>	<b>90.211</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(85.304)	13.092	(72.212)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(151.200)	23.056	(128.144)
Pagamento juros de debêntures	(14.241)	-	(14.241)
Pagamento principal de debêntures	(2.016)	-	(2.016)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(2.194)	-	(2.194)
Aumento de capital de não controladores	34.749	(34.749)	-
<b>Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento</b>	<b>(220.206)</b>	<b>1.399</b>	<b>(218.807)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>1.184</b>	<b>(302)</b>	<b>882</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	7.729	932	8.661
Saldo de caixa e equivalente no início do período	6.545	1.234	7.779
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>1.184</b>	<b>(302)</b>	<b>882</b>

## FLUXO DE CAIXA GERENCIAL

Fluxo de Caixa Gerencial	1T18
	<i>(valores em R\$ mil)</i>
Fluxo de Caixa das operações	129,5
Juros pagos - Correntes	(50,2)
Fluxo de Caixa das operações pós-juros correntes	79,3
(-) Consumo nas atividades de investimento	
Aquisição de ativo imobilizado	(0,5)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(7,0)
Aumento de ativo intangível	(2,4)
Subtotal CAPEX	(9,9)
Pagamento em obrigações com compra de ativos	(5,9)
Fluxo de caixa de investimentos	(15,8)
(-) Consumo nas atividades de financiamento	
Amortizações - Correntes	(22,8)
Custo de estruturação - Debêntures	(2,2)
Amortizações - Pré pagamentos	(107,4)
Juros - Pré pagamentos	(36,3)
Fluxo de caixa de financiamentos	(168,6)
<b>Redução líquida de caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(105,1)</b>
Saldo inicial de caixa e aplicações financeiras	529,3
Saldo final de caixa e aplicações financeiras	424,2
<b>Redução líquida de caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(105,1)</b>

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2018

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2018 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2018 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2018			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	130.045	12.706	142.751
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.665)	(697)	(12.362)
Receita líquida	118.380	12.009	130.389
Custo de aluguéis e serviços	(28.012)	(12.586)	(40.599)
Lucro bruto	90.368	(577)	89.790
(Despesas)/Receitas operacionais	(29.676)	(1.053)	(30.730)
Despesas administrativas e gerais	(28.717)	7.033	(21.684)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.426)	-	(3.426)
Resultado da equivalência patrimonial	8.000	(8.000)	-
Despesa com depreciação	(2.670)	(5)	(2.675)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(2.863)	(81)	(2.945)
Resultado financeiro	(47.290)	1.828	(45.462)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	13.402	198	13.598
Imposto de renda e contribuição social	(6.450)	(751)	(7.202)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do período</b>	<b>6.952</b>	<b>(556)</b>	<b>6.396</b>

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	6.396	-	6.396
Participações minoritárias	556	(556)	-
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do período</b>	<b>6.952</b>	<b>(556)</b>	<b>6.396</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2018 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2018 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2018			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Lucro líquido	6.952	(556)	6.396
(+) Depreciação / Amortização	18.028	1.507	19.535
(+) Resultado financeiro	47.290	(1.828)	45.462
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.450	751	7.202
<b>EBITDA</b>	<b>78.720</b>	<b>(125)</b>	<b>78.595</b>
<i>Margem EBITDA %</i>	<i>66,5%</i>		<i>60,3%</i>
(+) Despesas não recorrentes	4.649	(42)	4.606
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	3.426	-	3.426
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>86.795</b>	<b>(168)</b>	<b>86.628</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado %</i>	<i>73,3%</i>		<i>66,4%</i>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2018 - Contábil	Ajustes	Aliansce Consolidado 2018 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2018			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	6.952	(556)	6.396
(+) Depreciação e amortização	18.028	1.507	19.535
<b>(=) FFO *</b>	<b>24.980</b>	<b>951</b>	<b>25.931</b>
<i>Margem FFO %</i>	<i>21,1%</i>		<i>19,9%</i>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	4.649	(42)	4.606
(-) Ajuste aluguel linear - CPC O6	(1.147)	(183)	(1.330)
(+) Plano de Opção de Ações	3.426	-	3.426
(+)/(-) Impostos não caixa	2.756	233	2.989
(+)/(-) Efeito SWAP	27	-	27
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	3.273	(385)	2.888
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>37.964</b>	<b>574</b>	<b>38.538</b>
<i>Margem AFFO %</i>	<i>32,1%</i>		<i>29,6%</i>

\* Indicadores não-contábeis

## CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2017

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2017				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	135.106	-	7.762	142.868
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.593)	-	56	(14.538)
Receita líquida	120.513	-	7.817	128.330
Custo de aluguéis e serviços	(31.144)	-	(13.664)	(44.808)
Lucro bruto	89.369	-	(5.847)	83.522
(Despesas)/Receitas operacionais	(18.969)	(3.285)	3.561	(18.693)
Despesas administrativas e gerais	(25.252)	-	8.694	(16.557)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(86)	-	-	(86)
Resultado da equivalência patrimonial	8.225	-	(8.225)	-
Despesa com depreciação	(1.195)	-	(31)	(1.227)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(661)	(3.285)	3.123	(823)
Resultado financeiro	(50.835)	8.968	464	(41.404)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	19.565	5.683	(1.823)	23.425
Imposto de renda e contribuição social	(5.100)	(3.049)	(515)	(8.665)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do período</b>	<b>14.465</b>	<b>2.634</b>	<b>(2.338)</b>	<b>14.761</b>
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	12.126	2.634	-	14.761
Acionistas não controladores	2.339	-	(2.338)	-
<b>Lucro Líquido/ (prejuízo) do período</b>	<b>14.465</b>	<b>2.634</b>	<b>(2.338)</b>	<b>14.761</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate Tower	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2017				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro líquido	14.465	2.634	(2.338)	14.761
(+) Depreciação / Amortização	17.532	-	969	18.502
(+) Resultado financeiro	50.835	(8.968)	(464)	41.404
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.100	3.049	515	8.665
<b>EBITDA</b>	<b>87.932</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>83.331</b>
<b>Margem EBITDA %</b>	<b>73,0%</b>			<b>64,9%</b>
(+) Despesas não recorrentes	3.340	-	(3.058)	282
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	86	-	-	86
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>91.357</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(4.375)</b>	<b>83.699</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado %</b>	<b>75,8%</b>			<b>65,2%</b>

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2017 - Contábil	Efeito Boulevard Corporate	Ajustes	Aliansce Consolidado 2017 - Gerencial
Período findo em 31 de março de 2017				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro líquido no período	14.465	2.634	(2.338)	14.761
(+) Depreciação e amortização	17.532	-	970	18.502
<b>(=) FFO</b>	<b>31.997</b>	<b>2.634</b>	<b>(1.368)</b>	<b>33.262</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>26,6%</b>			<b>25,9%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	3.340	-	(3.058)	282
(-) Ajuste aluguel linear - CPC O6	(3.167)	-	(223)	(3.390)
(+) Plano de Opção de Ações	86	-	-	86
(+)/(-) Impostos não caixa	1.660	1.357	(48)	2.969
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	-	-	-	-
(+)/(-) Efeito SWAP	(732)	-	-	(732)
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>33.184</b>	<b>3.991</b>	<b>(4.697)</b>	<b>32.477</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>27,5%</b>			<b>25,3%</b>

\* 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.