



## RESULTADOS 3T12

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Renato Rique**  
Presidente

**Henrique Cordeiro Guerra**  
Diretor Executivo

**Renato Botelho**  
CFO

**Eduardo Prado**  
Superintendente de RI

**Pedro Arieira**  
Analista de RI

**Yan Oliveira**  
Analista de RI

Tel.: +55(21) 2176-7272  
e-mail: [ri@aliansce.com.br](mailto:ri@aliansce.com.br)  
[www.aliansce.com.br/ri](http://www.aliansce.com.br/ri)

### TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

**31 de outubro de 2012 – 4ª Feira**  
11h00 (BR) / 09h (US ET)  
Telefone: +55 (11) 3127-4971  
Código: Aliansce  
Replay: + 55 (11) 3127-4999  
Senha: 97380766



## Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 3T12

**Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2012** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 3º trimestre de 2012. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 69,62% detida pela Aliansce no Via Parque Shopping. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

### Destaques do terceiro trimestre de 2012 e eventos recentes

As informações financeiras destacadas abaixo são gerenciais, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

- As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo 11º trimestre consecutivo, 10,4% no 3T12. As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 12,4% no 3T12 e as vendas dos mesmos shoppings, excluindo shoppings inaugurados e vendidos, cresceram 13,5% no período.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$91,6 milhões no 3T12, crescimento de 31,4% em relação ao terceiro trimestre de 2011.
- NOI de R\$78,1 milhões no 3T12, um crescimento de 34,8% em relação ao 3T11. A margem NOI teve um crescimento de 0,8 p.p., atingindo 91,6% no semestre.
- EBITDA ajustado de R\$67,1 milhões no 3T12, um aumento de 34,8% em relação ao mesmo período do ano passado, respectivamente. A margem de EBITDA ajustado foi de 73,3% no trimestre, o que representa um aumento de 1,8 p.p frente ao 3T11.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$84,8 milhões nos primeiros nove meses de 2012, um aumento de 27,8% comparado aos R\$66,4 milhões do ano anterior. No 3T12, o lucro líquido da companhia apresentou queda de R\$1,5 milhões ou 7,1% frente ao 3T11.
- Taxa de ocupação atual do portfólio atingiu 98,3% no 3T12, sendo 9 shoppings do total de 15 empreendimentos com taxa de ocupação acima de 99,0%.
- CAPEX da Companhia atingiu R\$138,1 milhões no 3T12.
- Em 26 de setembro de 2012, a Companhia anunciou a assinatura de contrato de swap com o Banco Santander no valor R\$185,0 milhões, com o objetivo exclusivo de trocar a exposição das debêntures emitidas em março de 2012 de CDI para TJLP. O contrato estabelece que a Companhia estará passiva nos juros equivalentes à TJLP, acrescido de 5,0% a.a. e ativa nos juros equivalentes ao CDI, acrescido de 2,0% a.a. entre 15 de janeiro de 2013 e 18 de fevereiro de 2015.
- Em 23 de outubro de 2012, a Companhia anunciou aquisição de 25,0% do Shopping West Plaza. O valor da compra foi de R\$ 65,0 milhões, ou R\$ 7.754 por m<sup>2</sup> de ABL, que serão pagos à vista quando da data de assinatura da escritura. Sendo assim, a companhia adiciona 8,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao seu portfólio. A Aliansce administra e comercializa o empreendimento desde janeiro de 2012. Neste período, a vacância foi reduzida em 60%.



- Em 24 de outubro de 2012, a Companhia divulgou a intenção de realizar uma oferta pública primária de ações ordinárias de sua emissão. A possível realização e a conclusão da Oferta, bem como a estrutura definitiva a ser adotada, ainda estão sujeitas à aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia e às condições dos mercados de capitais nacional e internacional.
- Em 25 de outubro de 2012, realizamos a segunda emissão pública de debêntures da empresa. Foram emitidas debêntures no valor de R\$100,0 milhões. A amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais, sendo a 1ª parcela devida após 24º mês da data de emissão, e a remuneração será equivalente a TJLP + 5,0% a.a..

Principais Indicadores	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b>						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	98.553	75.140	31,2%	271.287	212.195	27,8%
Receita Líquida	91.560	69.668	31,4%	251.664	196.468	28,1%
NOI	78.084	57.942	34,8%	214.168	162.455	31,8%
Margem %	91,6%	90,8%	0,8 p.p.	92,2%	90,2%	2,0 p.p.
EBITDA Ajustado	67.080	49.765	34,8%	178.058	134.397	32,5%
Margem %	73,3%	71,4%	1,8 p.p.	70,8%	68,4%	2,3 p.p.
Lucro Líquido	19.524	21.012	-7,1%	84.831	66.375	27,8%
Margem %	21,3%	30,2%	-8,8 p.p.	33,7%	33,8%	-0,1 p.p.
FFO Ajustado	39.819	45.735	-12,9%	116.086	119.175	-2,6%
Margem %	43,5%	65,6%	-22,2 p.p.	46,1%	60,7%	-14,5 p.p.
<b>Desempenho Operacional - Informações gerenciais</b>						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	1.379.208	1.227.015	12,4%	3.906.680	3.452.382	13,2%
Vendas/m <sup>2</sup>	1.015,8	930,3	9,2%	981,2	891,2	10,1%
Aluguel/m <sup>2</sup>	63,9	60,4	5,7%	62,9	58,5	7,6%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área)*	1.020,6	912,4	11,9%	995,7	888,7	12,0%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área)*	57,8	53,2	8,5%	58,4	53,4	9,4%
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas)*	1.010,0	914,8	10,4%	986,8	890,3	10,8%
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas)*	57,1	52,6	8,6%	57,5	52,6	9,3%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,6%	9,8%	-0,2 p.p.	9,8%	10,2%	-0,4 p.p.
Inadimplência Líquida	1,8%	-1,2%	3,0 p.p.	1,8%	0,9%	0,9 p.p.
Ocupação	98,3%	98,3%	-0,1 p.p.	98,3%	98,3%	-0,1 p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	515.976	494.906	4,3%	515.976	494.906	4,3%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	350.962	274.156	28,0%	350.962	274.156	28,0%
ABL que informa vendas (média - m <sup>2</sup> )	452.590	439.672	2,9%	442.412	430.426	2,8%

\* Média mensal.

Nota: Considera o investimento no Via Parque Shopping consolidado na participação de 69,62%.



## Mensagem da Administração

A força e o crescimento dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia no 3Q12 confirmam o posicionamento estratégico do nosso portfólio.

No 3T12, as receitas de aluguel aumentaram 35,6%, atingindo R\$67,4 milhões. Nosso NOI aumentou 34,8% para R\$78,1 milhões e o EBITDA ajustado cresceu 34,8% para R\$67,1 milhões. O NOI mesmos shoppings expandiu 34,4%. As margens de NOI e de EBITDA Ajustado foram 91,6% e 73,3%, respectivamente. O FFO ajustado foi de R\$39,8 milhões no 3T12.

O ritmo de vendas mesmas lojas (SSS) é o principal indicador do desempenho futuro da Aliansce. Durante os últimos onze trimestres, tivemos um crescimento médio de SSS de 12,1%. No 3T12, SSR cresceu 8,6%. A taxa de ocupação e o custo de ocupação do portfólio foram 98,3% e 9,6%, respectivamente.

Em outubro de 2012, a Aliansce anunciou a aquisição de 25% do Shopping West Plaza, na cidade de São Paulo. A Aliansce é responsável pela administração e comercialização do shopping desde janeiro de 2012. Desde então, a vacância foi reduzida em aproximadamente 60%. O Shopping West Plaza está localizado em um dos vetores de crescimento da cidade, com diversos lançamentos residenciais e comerciais e uma das maiores concentrações de edifícios de escritórios triple A. Esta aquisição reforça a presença da Aliansce no Estado de São Paulo, onde possuímos participação em cinco empreendimentos.

Esperamos um aumento do EBITDA da Companhia com o crescimento orgânico do portfólio, e através de expansões e da abertura de novas propriedades. Em novembro de 2012, a Aliansce pretende inaugurar os shoppings em Bauru e Vila Velha. As duas novas propriedades trarão diferenciais para as suas áreas de influência. A ocupação atual do Boulevard Shopping Nações Bauru e do Boulevard Vila Velha é de 92% e 87%, respectivamente. Após estas inaugurações, a Aliansce terá liderado o desenvolvimento de 12 shoppings em seis anos no Brasil. Parque Shopping Maceió tem previsão de inauguração no 3T13 e está 78% comercializado.

Em outubro, anunciamos um swap de dívida indexada à taxa Selic para TJLP. Isto é consistente com o nosso objetivo de manter a nossa dívida no longo prazo e indexada a índices historicamente estáveis. Recentemente, a Companhia anunciou que pretende realizar uma oferta pública primária de ações ordinárias até o final do ano de 2012. Os recursos permitirão Aliansce acelerar sua estratégia de crescimento.

O portfólio da Aliansce está unicamente posicionado. Temos confiança na capacidade de nossos ativos para entregar crescimento de lucros no futuro. Enquanto a Aliansce foi o desenvolvedor mais ativo no Brasil nos últimos dez anos, as aquisições têm representado cerca de 35% do nosso crescimento histórico de ABL. Estamos monitorando os ativos e carteiras que estão sendo negociadas no Brasil. Nossa estratégia de investimento inclui a aquisição de ativos seletivos que provem ter uma vantagem competitiva sustentável em seus mercados. Continuamos otimistas sobre nossas oportunidades de crescimento, priorizando sempre a criação de valor e retorno para os nossos acionistas.

A Administração



## Nosso Portfólio no 3T12

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

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

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

### ABL Própria por grupo



#### ■ Ativos Core (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



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



#### ■ Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)



#### ■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce



Encerramos o 3T12 com participação em 15 shoppings em operação e 03 em desenvolvimento, totalizando 351,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em operação e 54,8 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em desenvolvimento.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 10 shoppings centers de terceiros que possuíam 207,2 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 3T12.



Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no final do 3T12:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>63,1%</b>	<b>233.286</b>	<b>147.203</b>	<b>99,0%</b>	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,14%	61.994	32.942	99,1%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	35.437	27.641	100,0%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.989	40.372	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	76,63%	17.291	13.250	99,1%	A / C
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,7%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,0%	A / C / CSC
<b>Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>72,0%</b>	<b>271.186</b>	<b>195.164</b>	<b>97,4%</b>	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.365	52.365	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	95,6%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.993	8.622	96,8%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.559	22.747	97,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	93,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.151	25.613	99,6%	A / C
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	100,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.271	15.635	96,1%	A / C / CSC
<b>Lojas C&amp;A</b>		<b>74,7%</b>	<b>11.503</b>	<b>8.596</b>	<b>100,0%</b>	
Loja C&A Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
Loja C&A Carioca Shopping	RJ	100,00%	2.041	2.041	100,0%	n/a
<b>Total do portfólio</b>		<b>68,0%</b>	<b>515.976</b>	<b>350.962</b>	<b>98,3%</b>	
<b>Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização</b>		<b>57,26%</b>	<b>95.743</b>	<b>54.827</b>		
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.851	18.926	-	A / C
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	30.071	15.035	-	A / C
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	75,00%	27.821	20.866	-	A / C
<b>Total do portfólio + ativos em desenvolvimento</b>			<b>611.719</b>	<b>405.789</b>		

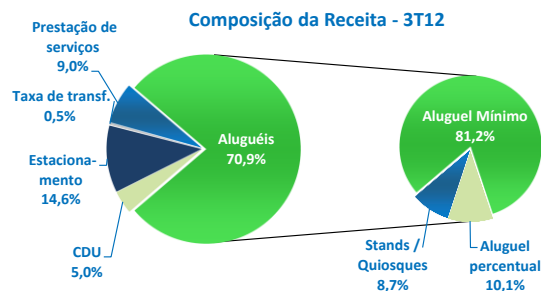
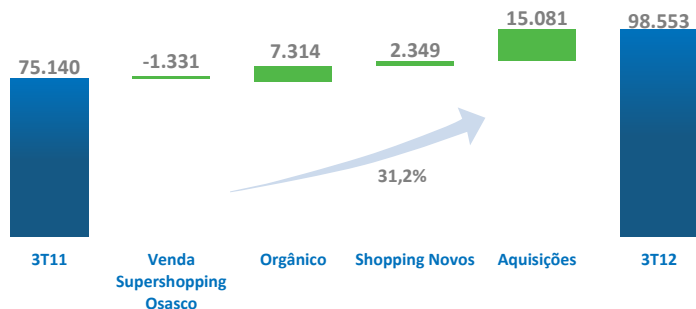
(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados



## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 31,2% no 3T12 em relação ao 3T11. Este crescimento é reflexo da aquisição de participação adicional em 6 shoppings, finalizadas no primeiro semestre de 2012, e da inauguração em abril do Parque Shopping Belém. O crescimento orgânico da receita bruta foi de 10,0% no 3T12 quando comparado ao 3T11.



Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>Receitas por Natureza</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	67.411	49.728	35,6%	183.345	142.205	28,9%
Cessão de direito de uso	4.966	4.732	4,9%	14.118	12.966	8,9%
Estacionamento	14.324	10.091	42,0%	39.375	26.916	46,3%
Taxa de transferência	470	270	74,0%	1.285	804	59,7%
Prestação de serviços	8.829	7.706	14,6%	25.998	22.175	17,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.553	2.613	-2,3%	7.168	7.129	0,5%
<b>Total</b>	<b>98.553</b>	<b>75.140</b>	<b>31,2%</b>	<b>271.287</b>	<b>212.195</b>	<b>27,8%</b>

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>Receita Total por Empreendimentos</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	13.106	10.928	19,9%	38.599	31.490	22,6%
Shopping Taboão	6.924	3.062	126,1%	16.493	8.679	90,0%
Via Parque Shopping	7.983	6.673	19,6%	23.299	18.837	23,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.816	756	140,2%	4.195	2.215	89,4%
Shopping Grande Rio	2.797	2.364	18,3%	8.007	6.721	19,1%
Carioca Shopping	6.552	2.395	173,5%	15.345	6.865	123,5%
Supershopping Osasco	-	1.331	n/a	-	3.704	n/a
Bangu Shopping	11.778	10.660	10,5%	32.880	28.948	13,6%
Santana Parque Shopping	3.208	2.986	7,5%	9.568	8.815	8,5%
Shopping Santa Úrsula	1.141	927	23,0%	3.206	2.727	17,6%
Caxias Shopping	5.032	2.061	144,2%	12.214	5.802	110,5%
Boulevard Shopping Brasília	1.840	1.439	27,8%	5.321	3.988	33,4%
Boulevard Shopping Belém	11.121	10.535	5,6%	32.547	30.312	7,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.581	6.614	14,6%	22.517	19.526	15,3%
Boulevard Shopping Campos	2.935	1.421	106,6%	7.395	2.337	216,5%
Parque Shopping Belém	2.349	-	n/a	3.922	-	n/a
Lojas C&A	1.006	670	50,3%	2.612	1.925	35,7%
Serviços	8.829	7.706	14,6%	25.998	22.175	17,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.553	2.613	-2,3%	7.168	7.129	0,5%
<b>Total</b>	<b>98.553</b>	<b>75.140</b>	<b>31,2%</b>	<b>271.287</b>	<b>212.195</b>	<b>27,8%</b>



O crescimento de 35,6% em receitas de locação no 3T12 em comparação ao 3T11, é o resultado da mudança de cenário da Companhia após as recentes aquisições e a inauguração do novo empreendimento em Belém.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>Receita de Locação</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	12.426	10.349	20,1%	36.606	29.717	23,2%
Shopping Taboão	5.197	2.257	130,3%	12.328	6.443	91,3%
Via Parque Shopping	5.208	3.968	31,2%	14.815	11.495	28,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.723	728	136,7%	3.995	2.144	86,3%
Shopping Grande Rio	2.097	1.801	16,4%	6.008	5.219	15,1%
Carioca Shopping	5.474	1.973	177,5%	12.682	5.711	122,1%
Supershopping Osasco	-	1.167	n/a	-	3.375	n/a
Bangu Shopping	8.598	7.824	9,9%	23.737	21.459	10,6%
Santana Parque Shopping	2.199	1.970	11,6%	6.556	5.941	10,4%
Shopping Santa Úrsula	854	721	18,5%	2.354	2.088	12,7%
Caxias Shopping	3.365	1.371	145,3%	8.275	3.979	108,0%
Boulevard Shopping Brasília	1.346	1.235	8,9%	3.895	3.459	12,6%
Boulevard Shopping Belém	8.572	7.732	10,9%	24.937	22.580	10,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.330	4.833	10,3%	16.059	14.851	8,1%
Boulevard Shopping Campos	2.241	1.129	98,4%	5.727	1.818	215,0%
Parque Shopping Belém	1.811	-	n/a	2.822	-	n/a
Lojas C&A	969	670	44,7%	2.549	1.925	32,4%
<b>Total</b>	<b>67.411</b>	<b>49.728</b>	<b>35,6%</b>	<b>183.345</b>	<b>142.205</b>	<b>28,9%</b>

## Custo de Aluguéis e Serviços

Os custos da Companhia no 3T12 refletem a maior eficiência operacional que atingimos nos últimos 12 meses. A variação de 14,6% dos custos operacionais dos shoppings foi bem abaixo do aumento de 35,6% das receitas de locação no 3T12. O crescimento em 23,8% nos custos de estacionamento foi acompanhado de um aumento de 42,0% nas receitas deste seguimento quando comparamos o 3T12 com o 3T11.

A aquisição de ativos e a inauguração do Parque Shopping Belém foram os principais responsáveis pelo crescimento do custo de depreciação e amortização no 3T12 em comparação com o mesmo período do ano anterior. Os gastos pré-operacionais apresentam um crescimento no 3T12 em relação ao mesmo do período do ano anterior, devido aos gastos com as inaugurações previstas para o 4T12, Boulevard Shopping Nações Bauru e Boulevard Shopping Vila Velha.

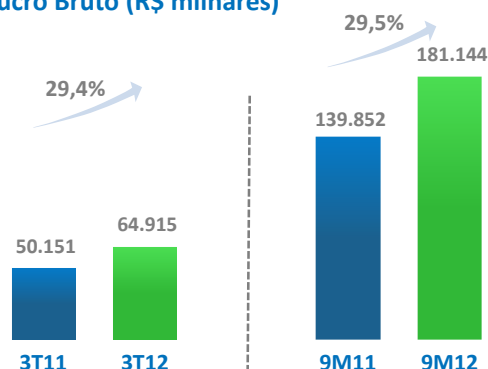
Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>Custos por Natureza</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	11.093	7.076	56,8%	28.434	21.038	35,2%
Custos operacionais dos shoppings	6.052	5.283	14,6%	15.287	14.200	7,7%
Custo de estacionamento	4.455	3.599	23,8%	12.908	9.904	30,3%
Gastos pré-operacionais	1.737	1.017	70,8%	4.834	2.246	115,3%
Custo de comercialização e planejamento	2.174	1.932	12,5%	6.130	5.768	6,3%
Provisão para devedores duvidosos	1.134	610	85,8%	2.927	3.462	-15,5%
<b>Total</b>	<b>26.644</b>	<b>19.518</b>	<b>36,5%</b>	<b>70.520</b>	<b>56.617</b>	<b>24,6%</b>



## Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$64,9 milhões no 3T12, um crescimento de 29,4% em relação ao mesmo período de 2011.

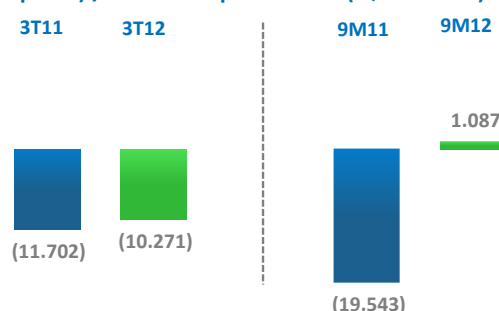
### Lucro Bruto (R\$ milhares)



## (Despesas) / Receitas Operacionais

O crescimento da receita da Companhia resultou ainda na diluição das despesas gerais e administrativas. Estas despesas representaram 11,3% da receita líquida do 3T12, uma redução de 1,2 p.p. em relação ao 3T11. Os principais fatores para o crescimento de R\$1,6 milhões no 3T12 foram (i) despesas de pessoal na ordem de R\$1,0 milhão; (ii) despesas não caixa com opções de ações que impactaram em R\$0,5 milhão. As outras (despesas)/receitas operacionais foram impactadas por um evento não recorrente e não operacional que foi a receita de R\$0,9 milhão gerada pelo êxito em processo judicial contra a União convertida em créditos de PIS e COFINS.

### (Despesas) / Receitas Operacionais (R\$ milhares)



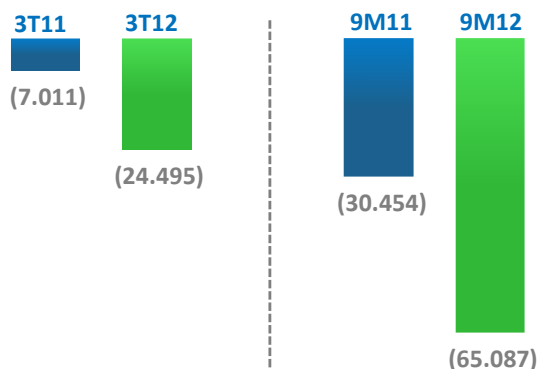
Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	n/a	-	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras (despesas) / receitas operacionais	555	(2.754)	-120,2%	38.017	9.664	293,4%
<b>Total</b>	<b>(10.271)</b>	<b>(11.702)</b>	<b>-12,2%</b>	<b>1.087</b>	<b>(19.543)</b>	<b>-105,6%</b>
Ganho por compra vantajosa do portfólio da Pargim	-	-	n/a	(19.137)	-	n/a
Ganho de capital na venda da participação no Supershopping Osasco	-	-	n/a	(20.189)	-	n/a
Ganho na venda de terreno *	-	-	n/a	-	(17.064)	n/a
Itens não recorrentes	(869)	2.992	-129,0%	1.499	4.278	-65,0%
<b>Total Ajustado</b>	<b>(11.140)</b>	<b>(8.710)</b>	<b>27,9%</b>	<b>(36.740)</b>	<b>(32.328)</b>	<b>13,6%</b>

\* Terreno ao lado do Via Parque Shopping

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro da companhia foi impactado pelo aumento das despesas financeiras líquidas no 3T12, em razão dos recursos contratados para as aquisições no valor de aproximadamente R\$650 milhões, realizadas no 1º semestre do ano.

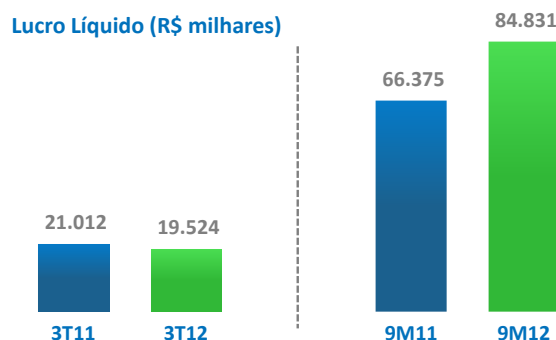
### Resultado Financeiro (R\$ milhares)





## Lucro Líquido

O lucro líquido no 3T12 atingiu R\$19,5 milhões, 7,1% menor que no 3T11, devido aos impactos do resultado financeiro e da depreciação, provenientes das aquisições no primeiro semestre de 2012.



## NOI

A eficiência operacional, que gerou um crescimento de receitas superior à variação dos custos do portfólio, contribuiu para que, no 3T12, o NOI atingisse R\$78,1 milhões, o maior já alcançado em um trimestre pela companhia. A margem NOI foi 91,6% um incremento de 0,8 p.p. quando comparamos com o 3T11.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>NOI</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	70.434	52.612	33,9%	191.798	150.138	27,7%
Cessão de direito de uso	4.966	4.732	4,9%	14.118	12.966	8,9%
Resultado de estacionamento	9.869	6.492	52,0%	26.467	17.012	55,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>85.270</b>	<b>63.835</b>	<b>33,6%</b>	<b>232.382</b>	<b>180.116</b>	<b>29,0%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(6.052)	(5.283)	14,6%	(15.287)	(14.200)	7,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.134)	(610)	85,8%	(2.927)	(3.462)	-15,5%
<b>(=) NOI</b>	<b>78.084</b>	<b>57.942</b>	<b>34,8%</b>	<b>214.168</b>	<b>162.455</b>	<b>31,8%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>91,6%</b>	<b>90,8%</b>	<b>0,8 p.p.</b>	<b>92,2%</b>	<b>90,2%</b>	<b>2,0 p.p.</b>

## EBITDA e EBITDA Ajustado

A margem EBITDA alcançou 73,3%, um aumento de 1,8 p.p. em comparação ao 3T11. O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$67,1 milhões no 3T12, um crescimento de 34,8% em relação ao mesmo período no ano anterior. As despesas não recorrentes são compostas pelos gastos pré-operacionais nos ativos em desenvolvimento e pela receita gerada no êxito obtido em ação judicial contra a União que gerou créditos em PIS e COFINS.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Receita Líquida</b>	<b>91.560</b>	<b>69.668</b>	<b>31,4%</b>	<b>251.664</b>	<b>196.468</b>	<b>28,1%</b>
(-) Custos	(26.644)	(19.518)	36,5%	(70.520)	(56.617)	24,6%
(-) Despesas	(10.271)	(11.702)	-12,2%	1.087	(19.543)	-105,6%
(+) Depreciação e amortização	11.568	7.307	58,3%	29.689	21.636	37,2%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>66.212</b>	<b>45.756</b>	<b>44,7%</b>	<b>211.920</b>	<b>141.946</b>	<b>49,3%</b>
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	868	4.008	-78,3%	(33.862)	(7.549)	348,6%
(+) Gastos pré-operacionais	1.737	1.017	70,8%	4.834	2.246	115,3%
(+)/(-) Outros	(869)	2.992	-129%	(38.696)	(9.794)	295,1%
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>67.080</b>	<b>49.765</b>	<b>34,8%</b>	<b>178.058</b>	<b>134.397</b>	<b>32,5%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>73,3%</b>	<b>71,4%</b>	<b>1,8 p.p.</b>	<b>70,8%</b>	<b>68,4%</b>	<b>2,3 p.p.</b>



## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) visa refletir a real geração de caixa da Companhia considerando a estruturação de financiamentos de longo prazo com carência de pagamento de principal e juros. Excluimos ainda os itens não recorrentes e os impostos diferidos. O AFFO da companhia atingiu R\$39,8 milhões no 3T12 e R\$116,1 milhões no acumulado do ano. O FFO ajustado atingiu R\$0,83 por ação nos primeiros nove meses do ano.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<b>FFO</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Lucro Líquido</b>	<b>19.524</b>	<b>21.012</b>	<b>-7,1%</b>	<b>84.831</b>	<b>66.375</b>	<b>27,8%</b>
(+) Depreciação e amortização	11.568	7.307	58,3%	29.689	21.636	37,2%
<b>(=) FFO</b>	<b>31.092</b>	<b>28.320</b>	<b>9,8%</b>	<b>114.520</b>	<b>88.011</b>	<b>30,1%</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>34,0%</b>	<b>40,6%</b>	<b>-6,7 p.p.</b>	<b>45,5%</b>	<b>44,8%</b>	<b>0,7 p.p.</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	868	4.008	-78,3%	(33.862)	(7.549)	348,6%
(+) Efeito SWAP	573	(1.173)	-148,9%	(3.173)	(4.285)	-25,9%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	4.096	8.500	-51,8%	24.912	31.285	-20,4%
(+)/(-) Impostos diferidos	3.190	6.079	-47,5%	13.689	11.712	16,9%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>39.819</b>	<b>45.735</b>	<b>-12,9%</b>	<b>116.086</b>	<b>119.175</b>	<b>-2,6%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>43,5%</b>	<b>65,6%</b>	<b>-22,2 p.p.</b>	<b>46,1%</b>	<b>60,7%</b>	<b>-14,5 p.p.</b>

## CAPEX

No 3T12, o CAPEX realizado atingiu R\$138,1 milhões.

Com base nos projetos greenfields, expansões e projetos multiuso já anunciados, estimamos o seguinte cronograma de investimentos para o restante do ano de 2012 e em 2013 e 2014.

	2012E <sup>1</sup>	2013E	2014E	TOTAL
<b>CAPEX</b>	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Expansões	26,5	192,7	44,3	263,6
Greenfields	24,8	36,7	12,0	73,5
Projetos Imobiliários	21,5	17,1	0,0	38,6
CDU / Permuta <sup>2</sup>	-9,7	-145,2	-18,0	-172,8
<b>Total</b>	<b>63,2</b>	<b>101,4</b>	<b>38,3</b>	<b>202,9</b>

<sup>1</sup> Investimento a ser realizado até o final do ano

<sup>2</sup> Monetização do potencial construtivo



## Destaques Operacionais

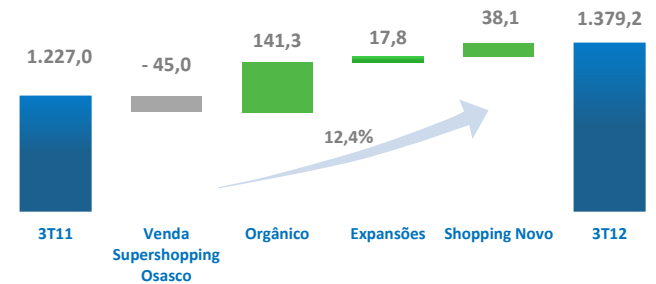
### Desempenho de Vendas

As vendas dos shoppings da Companhia atingiram R\$1,4 bilhão no 3T12, crescimento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano passado. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 71,6% desta variação, enquanto os novos projetos e expansões contribuíram com os 28,4% restantes.

Considerando os mesmos shoppings, as vendas cresceram 13,5% no período.

Pelo 11º trimestre consecutivo, o SSS manteve-se com crescimento de 2 dígitos, atingindo 10,4% no 3T12. Com 11,9% de crescimento sobre o 3T11, o SAS vem sistematicamente superando o SSS, refletindo o sucesso da administração e comercialização na qualificação do mix do portfólio nos últimos 12 meses.

Evolução das Vendas (R\$ milhões)



### Resultado Operacional (NOI/m² por mês)

A Companhia atingiu um NOI de R\$71,7 por m² ao longo do 3T12, representando um crescimento de 10,5% sobre o mesmo período de 2011. A maturação dos shoppings da nova geração, as recentes aquisições realizadas pela companhia e o crescimento dos aluguéis de mesmas lojas (SSR) são as principais razões para o crescimento contínuo do NOI por m² da Companhia.

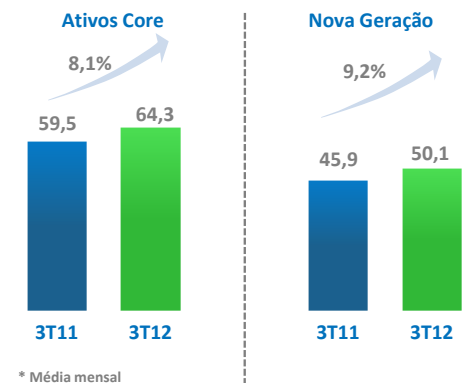
NOI (R\$/m²)\*



### Aluguel de mesmas lojas (SSR)

O crescimento do SSR e aluguéis mesmas áreas (SAR) no 3T12 alcançou 8,6% e 8,5%, respectivamente. Destacamos os shoppings de Nova Geração, que contribuíram com um crescimento de 9,2%, e o SSR de lojas satélites do nosso portfólio, que apresentaram um crescimento de 9,3% sobre o 3T11.

SSR (R\$/m²)\*

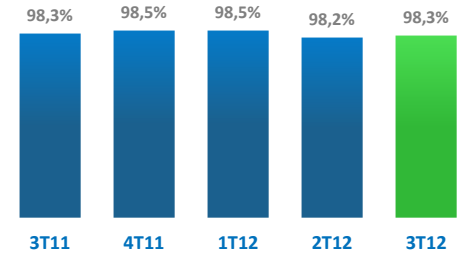




### Taxa de Ocupação

A Companhia terminou o 3T12 com uma taxa de ocupação de seu portfólio de 98,3%, com 9 shoppings apresentando taxa de ocupação superior a 99%. Considerando apenas os Shoppings denominados como “Ativos Core”, nossa taxa de ocupação atingiu o patamar de 99,0%, ficando os ativos da “Nova Geração” com uma taxa de ocupação de 97,4%.

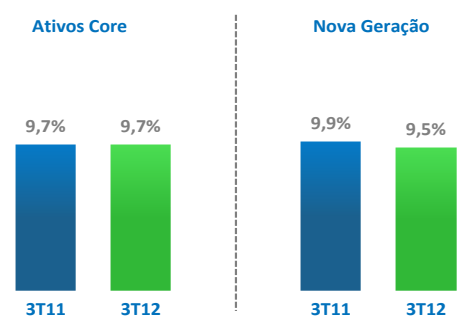
Taxa de Ocupação (%)



### Custo de Ocupação (% de vendas)

Ao longo do 3T12, o custo de ocupação da Companhia apresentou uma redução de 0,2 p.p. contra o mesmo período do ano anterior, passando de 9,8% para 9,6%. Esta redução demonstra a possibilidade de futuros reajustes nos aluguéis sem que a saúde financeira de nossos lojistas seja afetada. O constante crescimento do SSS da Companhia, superior a 10% por 11 trimestres consecutivos, tem ajudado a manter o custo de ocupação em patamares baixos, mesmo com o constante aumento de aluguéis.

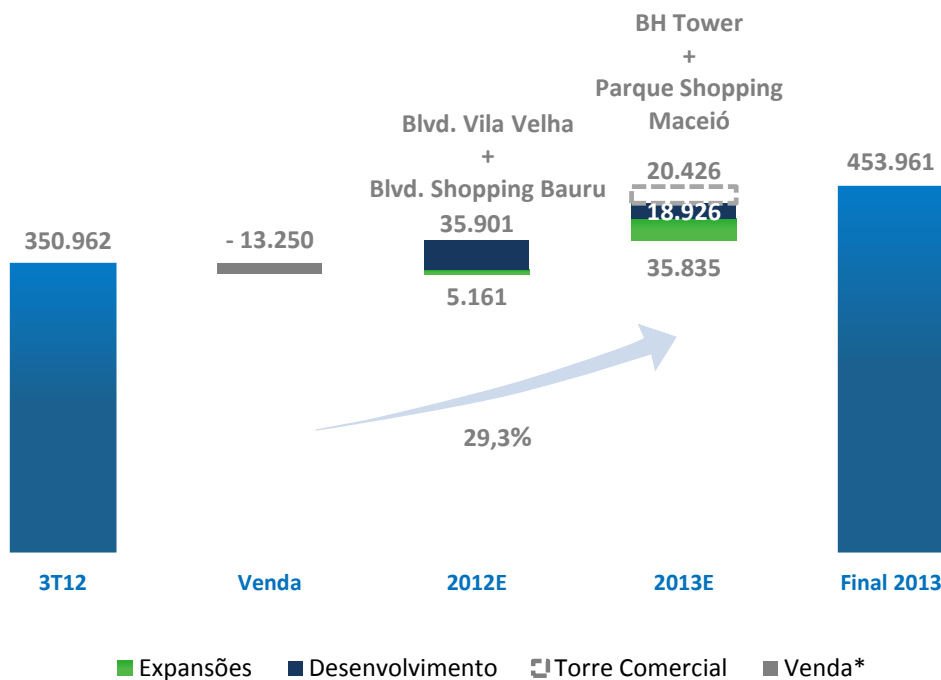
Custo de Ocupação (%)



O custo de ocupação dos ativos de Nova Geração foi reduzido em 0,4 p.p. frente ao 3T11 e encerrou o trimestre em 9,5%. Este desempenho reflete o potencial de crescimento de receita deste grupo de ativos.

### Vetores de Crescimento

Até o final de 2013, de acordo com o cronograma atual de expansões, greenfields e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 454,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria apresentando um crescimento de 29,3% em relação ao final do 3T12.



\* Considera a venda da participação no Boulevard Campina Grande



## Projetos GREENFIELD

### Boulevard Shopping Nações Bauru – Bauru, SP

A inauguração do primeiro empreendimento desenvolvido pela Aliansce no interior paulista será em novembro de 2012. O Boulevard Nações Bauru adicionará em sua 1ª fase 20,9 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio da Companhia. O empreendimento já está sendo preparado para a 2ª fase, onde aproximadamente 5,1 mil m<sup>2</sup> de ABL própria serão adicionados ainda no fim do seu primeiro ano de operação.

No final do 3T12, o CAPEX realizado do empreendimento atingiu 91% do orçamento previsto. Os principais avanços ocorreram na parte de acabamento e instalações. Em relação à comercialização, tínhamos comercializado no fim do 3T12 91,5% da ABL total. Serão 133 lojas, com 9 âncoras, 6 megalojas, cinema com 6 salas (3 delas 3D), praça de alimentação com 19 operações e 4 restaurantes, e aproximadamente 1.700 vagas de estacionamento.

Ainda no 3T12, a Companhia adquiriu um terreno anexo de aproximadamente 12 mil m<sup>2</sup> que permitirá desenvolvimento de projetos imobiliários e assim aumentar o retorno do projeto.



Boulevard Shopping Nações Bauru	Boulevard Shopping Nações Bauru		
	1ª Fase	2ª Fase	Total
ABL	27.821 m <sup>2</sup>	6.824 m <sup>2</sup>	34.645 m <sup>2</sup>
Inauguração	4T12	4T13	n/a
Participação	75%	75%	75%
Capex Líquido - % Aliansce*	138,8	0,7	139,5

\* em R\$ milhões

### Boulevard Shopping Vila Velha – Vila Velha, ES

O Boulevard Vila Velha será o segundo shopping a ser inaugurado pela Aliansce em novembro de 2012. As obras já se encontram na fase final de acabamento e instalações, atingindo aproximadamente 84% do total, de acordo com o cronograma físico-financeiro previsto. Durante o 3T12, alcançamos a comercialização de 87,2% do total de ABL previsto.

O Boulevard Vila Velha adiciona 15,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria à Companhia e representa um investimento líquido na 1ª Fase de aproximadamente R\$113,6 milhões. Serão aproximadamente 122 lojas, sendo 10 lojas âncoras e megalojas, 15 operações de alimentação e cerca de 2.300 vagas de estacionamento.



Boulevard Shopping Vila Velha	Boulevard Shopping Vila Velha		
	Inicial	Expansão	Total
ABL	30.071 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	42.071 m <sup>2</sup>
Inauguração	4T12	4T14	n/a
Participação	50%	50%	50%
Capex Líquido - % Aliansce*	113,6	11,0	124,6

\* em R\$ milhões



## Parque Shopping Maceió

O projeto continua evoluindo dentro do esperado. No final do 3T12, tínhamos realizado 52,0% do cronograma físico previsto. Na parte de comercialização, alcançamos 78,0% dos 37,8 mil m<sup>2</sup> de ABL previstos para o Parque Shopping Maceió.

Localizado no vetor de crescimento da capital alagoana, o empreendimento será integrado a um projeto de uso misto a ser desenvolvido em uma área do terreno com 98 mil m<sup>2</sup>. O projeto prevê a construção de prédios residenciais e comerciais no entorno do shopping.



### Parque Shopping Maceió

<b>ABL</b>	37.851 m <sup>2</sup>
<b>Inauguração</b>	3T13
<b>Participação</b>	50,0%
<b>Capex Líquido - % Aliansce*</b>	R\$ 93,4 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	51,7%

\* em R\$ milhões

## Expansões

### Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões em seis empreendimentos acrescentarão aproximadamente 23,9 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia, e o investimento líquido será de R\$125,4 milhões na participação da Aliansce.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	% Aliansce (R\$ milhões)	
						CAPEX	CDU Líquido
Shopping Iguatemi Salvador	BA	4T12	2.628	50,6%	1.329	0,0	0,0
Boulevard Shopping Belém	PA	4T12	5.109	75,0%	3.832	34,7	2,2
Boulevard Campos	RJ	2T13	6.273	100,0%	6.273	36,4	2,7
Parque Shopping Belém	PA	2T13	1.440	50,0%	720	0,8	0,0
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	4.091	25,0%	1.023	3,2	-0,1
Carioca Shopping	RJ	3T13	10.722	100,0%	10.722	56,6	1,5
<b>Total</b>			<b>30.263</b>		<b>23.898</b>	<b>131,7</b>	<b>6,3</b>

### Expansão Iguatemi Salvador

A expansão trará ao mais completo e diversificado mix entre os shoppings de Salvador uma das mais conceituadas redes de academias de ginástica do país. O projeto original sofreu ajustes para melhor se adequar às características do empreendimento e as obras serão concluídas no 4T12.

### Expansão Boulevard Shopping Belém

Com previsão de inauguração mantida para o 4T12, a primeira expansão do Boulevard Belém visa complementar e qualificar o mix do shopping. Além das novas lojas, o estacionamento ganhará cerca de 163 vagas. A comercialização avançou e atingiu 86% da ABL de 5.100 m<sup>2</sup> previstos.



### Expansão Boulevard Shopping Campos

Durante o 3T12 avançamos com os projetos da 1ª Expansão do Boulevard Campos. Revisamos a estimativa de ABL da expansão em mais 770 m<sup>2</sup>. A área bruta locável da ampliação passa a ser 6,3 mil m<sup>2</sup> e contará com 1 loja âncora, 2 mega lojas e mais de 3,8 mil m<sup>2</sup> de satélites. O investimento líquido de CDU estimado em R\$ 33,7 milhões não sofreu alteração em relação ao CAPEX por m<sup>2</sup> de ABL que anunciamos no 2T12.

A Expansão do Boulevard Campos tem sua inauguração prevista para o 2T13, e já possui 46% de sua ABL negociada e 10% do CAPEX previsto realizado.

### Expansão Parque Shopping Belém

Menos de 6 meses após sua inauguração, o Parque Shopping Belém já anuncia sua primeira expansão. Trata-se de uma área de aproximadamente 1.450 m<sup>2</sup> com o investimento previsto da Companhia em R\$ 820 mil tendo em vista que grande parte do investimento já foi realizado na primeira fase da construção do shopping.

### Expansão Shopping Grande Rio

O Shopping Grande Rio, localizado em São João de Meriti, Rio de Janeiro – RJ, é o principal centro de compras da Baixada Fluminense. Baseados neste cenário favorável, estamos realizando a nova expansão do empreendimento com inauguração prevista para o 2T13.

O projeto contará com um espaço destinado ao varejo de móveis e decoração, “Grande Rio Design”. A nova área será construída sob o prédio onde hoje funciona o Poupa Tempo e acrescentará 1,0 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia, demandando aproximadamente R\$ 3,3 milhões em investimentos da Aliansce.

### Expansão Carioca Shopping

A expansão do empreendimento representa um aumento de 45,0% na ABL atual e adicionará quase 11,0 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia. Aproximadamente 70% do CAPEX da expansão será de responsabilidade da construtora que assinou acordo de permuta dos direitos construtivos para o desenvolvimento de duas torres comerciais, totalizando 720 unidades.

O projeto reforça a estratégia de crescimento da Companhia em explorar o potencial de complexos multiuso em nossos shoppings reunindo lazer e trabalho em um único ambiente. Um deck parking de 4 pavimentos também será construído, acrescentando cerca de 350 vagas ao estacionamento do shopping.



## Futuras Expansões

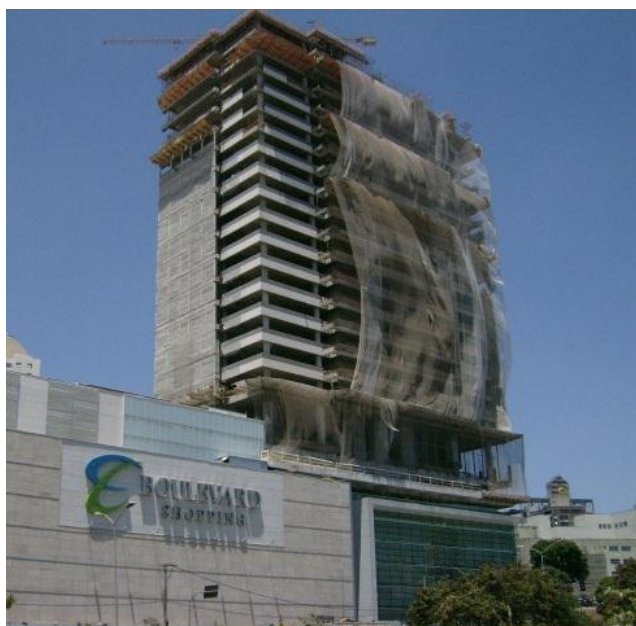
A Companhia encerrou o 3T12 com seis expansões previstas para inaugurarem a partir do 4T13.

Esses projetos somados adicionarão 27,2 mil m<sup>2</sup> de ABL própria para a Companhia. O total de CAPEX líquido previsto para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$172,3 milhões.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Via Parque Shopping	RJ	4T13	3.163	69,62%	2.202
Caxias Shopping	RJ	4T13	6.022	89,00%	5.359
Bangu Shopping	RJ	4T13	2.712	100,00%	2.712
Caxias Shopping	RJ	2T14	5.400	89,00%	4.806
Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	50,56%	4.298
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
<b>Total</b>			<b>35.797</b>		<b>27.177</b>

## Projetos Imobiliários

### Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte



A Companhia é responsável pelo desenvolvimento da torre triple A de 17 andares que está sendo construída em cima do Boulevard Belo Horizonte. Acreditamos que a inauguração da torre, com previsão de entrega para fevereiro de 2013, irá valorizar ainda mais o empreendimento. O fluxo estimado é de 3,0 mil pessoas por dia, entre funcionários e visitantes. Serão cerca de 20,4 mil m<sup>2</sup> de área privativa e 400 vagas de estacionamento vinculadas à torre e integradas ao shopping.

Estamos iniciando a concretagem da laje de cobertura do último pavimento. Iniciamos a instalação do sistema de ar condicionado nos pavimentos. Aproximadamente 70% do CAPEX do empreendimento já foram realizados.

Iniciamos a comercialização do empreendimento em agosto, através da empresa CB Richard Ellis, com ótima receptividade junto ao mercado. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



## Endividamento e Disponibilidades

No 3T12, seguindo a estratégia da companhia, alongamos R\$339,6 milhões das Notas Promissórias (“NPs”), no valor total de R\$500,0 milhões. O prazo passa a ser de 15 anos, com carência de 1 ano para pagamento de juros, a um custo de TR + 10,5% a.a.. Estes recursos foram utilizados nas aquisições realizadas no 1º semestre do ano. O saldo também será alongado através de financiamentos imobiliários que estão em fase final de contratação.

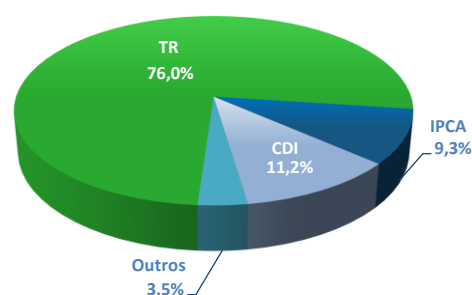
Em setembro de 2012, recebemos a primeira liberação do financiamento para a construção do Boulevard Shopping Nações Bauru, no valor de R\$74,4 milhões na participação da Companhia. Adicionalmente, a Companhia assinou carta oferta de crédito fixo e recebeu a totalidade dos recursos, R\$ 25,0 milhões, a ser paga em uma única parcela em 24 meses e com taxa de juros fixa de 9,563% a.a.. Ainda em setembro, firmamos um contrato de swap no valor R\$185,0 milhões, com o objetivo exclusivo de trocar a exposição das debêntures emitidas em março de 2012 de CDI para TJLP. No final do 3T12, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$1.431,6 milhões e de R\$1.328,0 milhões excluindo as participações de minoritários.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	206.421	733.206	939.627
CCI/CRI	52.110	447.491	499.601
Obrigação para compra de ativos	10	35.669	35.679
Debêntures	-	180.383	180.383
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>258.541</b>	<b>1.396.749</b>	<b>1.655.290</b>
Caixa e aplicações financeiras	(210.241)	-	(210.241)
Venda de ativos a receber	(13.480)	-	(13.480)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(223.721)</b>	-	<b>(223.721)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>34.820</b>	<b>1.396.749</b>	<b>1.431.569</b>

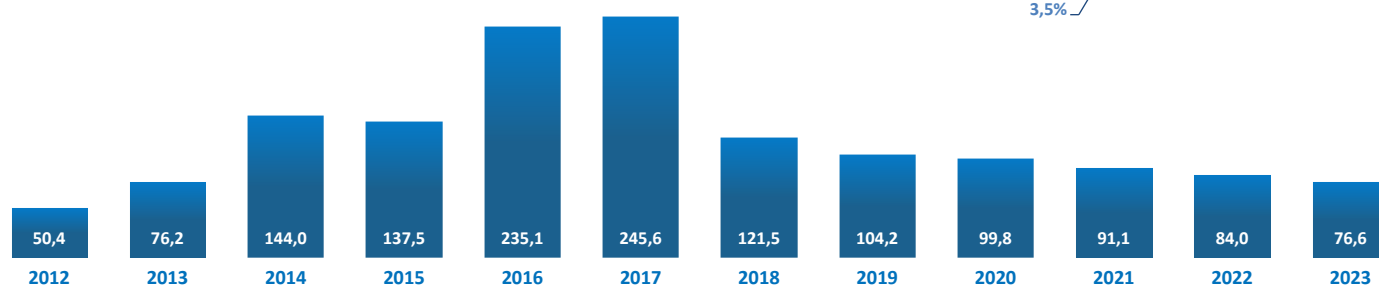
Considerando o alongamento das NPs através do financiamento imobiliário de 15 anos e a venda da participação no Boulevard Campina Grande, o perfil da dívida permanecerá estável e alinhado com a estratégia da Companhia. Utilizando esta premissa, 85,3% da dívida estaria indexada à TR e IPCA e 11,2% indexada à CDI. A *duration* da dívida seria de 7,0 anos. As informações a seguir incluem o alongamento das NPs:

Composição da Dívida*	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Dívida Total</b>	<b>98.161</b>	<b>1.557.129</b>	<b>1.655.290</b>
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>(327.171)</b>	-	<b>(327.171)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(229.010)</b>	<b>1.557.129</b>	<b>1.328.119</b>

Perfil da Dívida\* - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal\* (R\$ milhões)



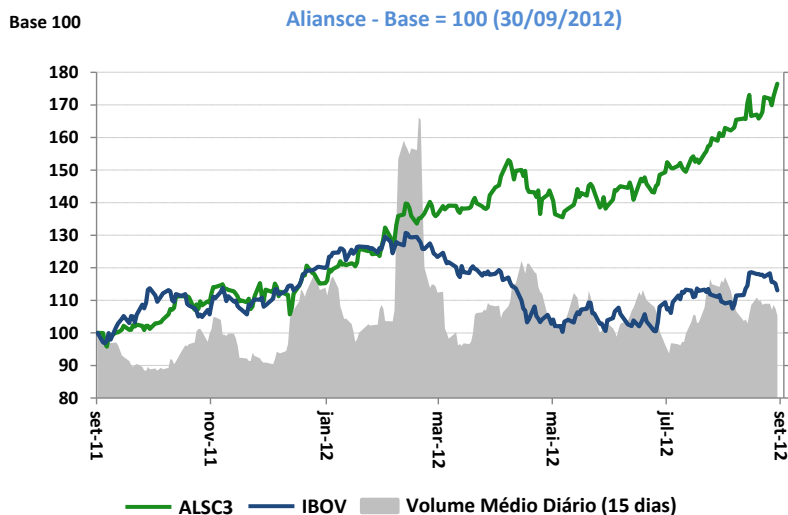
\* Considera o alongamento das NPs através de financiamento imobiliário e a venda da participação no Boulevard Campina Grande



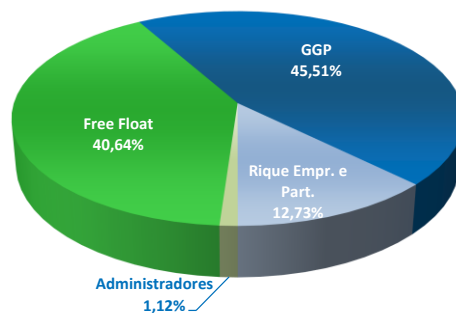
## Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 3T12 cotada a R\$21,98. A ação teve uma valorização de 76,5% nos últimos 12 meses, comparado a uma desvalorização de 13,1% do índice Ibovespa no mesmo período.

No 3T12, o volume médio negociado foi de R\$5,3 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



## Eventos Recentes

### Aliansce Shopping Centers (ALSC3) anuncia aquisição de participação no Shopping West Plaza

Em 23 de outubro de 2012, anunciamos a aquisição de 25,0% do Shopping West Plaza, localizado na cidade de São Paulo, SP. Esta aquisição reforça a presença da Aliansce no Estado de São Paulo, onde possuímos participação em cinco empreendimentos.

O valor de aquisição foi R\$65,0 milhões, ou R\$7.754 por m<sup>2</sup> de ABL, que serão pagos à vista quando da data da assinatura da escritura. A Companhia adiciona 8,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao seu portfólio.

Inaugurado em maio de 1991 e revitalizado em 2011, o empreendimento possui 33,5 mil m<sup>2</sup> de ABL, mais de 200 lojas, área de lazer e 1.500 vagas de estacionamento. O Shopping conta com grandes marcas do setor varejista como Renner, Lojas Americanas, Marisa, Magazine Luiza, Fast Shop, Centauro, entre outras.

A Aliansce é responsável pela administração e comercialização do empreendimento desde janeiro de 2012. Nesse período, a vacância do empreendimento foi reduzida em aproximadamente 60%. Atualmente, uma expansão com cerca de 3.200 m<sup>2</sup> de ABL, com um novo cinema com 7 salas, está em processo final de aprovação.



### Destaques do shopping

Localização:	São Paulo, SP
Inauguração:	Maior de 1991
ABL:	33.532 m <sup>2</sup>

### Aquisição - % Aliansce

ABL Própria:	8.383 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	25,0%
Valor Aquisição:	R\$ 65 milhões
Custo por m <sup>2</sup> de ABL:	R\$7.754



## 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.

**CAGR:** Taxa composta de crescimento anual.

**CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário.

**CDU (Cessão de Direito de Uso):** Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infra-estrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superiores 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 como % das Vendas:** Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (exclui encargos específicos) + 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 – ações judiciais + outras despesas/(receitas) não recorrentes.

**FFO Ajustado (Funds From Operations):** Lucro líquido + depreciação + amortização – despesas e receitas não recorrentes + Efeito do SWAP + despesas financeiras não desembolsadas + impostos não caixa.

**FIIVPS:** Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

**Inadimplência:** É a relação entre o total faturado no período e o total recebido dentro do mesmo período, com apuração no último dia útil.

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

**Lojas Âncoras:** Grandes lojas (com mais de 1000 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.

**Mega Lojas:** 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”.

**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.

**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 relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SAS (Vendas Mesma Área):** É a relação entre as vendas em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SSR (Aluguel Mesma Loja):** É a relação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

**SSS (Vendas Mesma Loja):** É a relação entre as vendas em uma mesma operação no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

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

**Vendas:** Alienação de produtos e/ou serviços declarados pelas lojas em cada um dos Shoppings durante o trimestre.



## Apêndices

### Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a refletir / consolidar a participação detida pela Aliansce no Via Parque Shopping.

O investimento da Aliansce no Via Parque Shopping é realizado através do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping que, para fins contábeis, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas como investimento financeiro. Desta forma, os resultados operacionais do shopping não são consolidados no balanço da Aliansce e o investimento é registrado a valor de mercado conforme determina a Lei 11.638. Para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 69,62% detida pela Aliansce em 30 de setembro de 2011 e 2012 no Via Parque Shopping de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

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

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras encerradas em 30 de setembro de 2011 e 2012:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>201.279</b>	<b>15.227</b>	<b>(4.311)</b>	<b>212.195</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.658)	(68)	-	(15.727)
<b>Receita líquida</b>	<b>185.620</b>	<b>15.159</b>	<b>(4.311)</b>	<b>196.468</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(55.638)</b>	<b>(5.290)</b>	<b>4.311</b>	<b>(56.617)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>129.983</b>	<b>9.869</b>	<b>-</b>	<b>139.852</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(12.865)</b>	<b>(6.677)</b>	<b>-</b>	<b>(19.543)</b>
Despesas administrativas e gerais	(28.608)	-	-	(28.608)
Despesa com depreciação	(599)	-	-	(599)
Outras (despesas)/receitas operacionais	16.342	(6.677)	-	9.664
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(21.934)</b>	<b>4.039</b>	<b>(12.560)</b>	<b>(30.454)</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>95.184</b>	<b>7.231</b>	<b>(12.560)</b>	<b>89.855</b>
Imposto de renda e contribuição social	(21.897)	-	-	(21.897)
Participações minoritárias	(1.583)	-	-	(1.583)
<b>Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício</b>	<b>71.704</b>	<b>7.231</b>	<b>(12.560)</b>	<b>66.375</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 30 de setembro de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receita Líquida</b>	<b>185.620</b>	<b>15.159</b>	<b>(4.311)</b>	<b>196.468</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(55.638)	(5.290)	4.311	(56.617)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(12.865)	(6.677)	-	(19.543)
(+) Depreciação e amortização	21.268	368	-	21.636
<b>EBITDA</b>	<b>138.386</b>	<b>3.560</b>	<b>0</b>	<b>141.946</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>74,6%</b>	<b>23,5%</b>		<b>72,2%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(14.401)	6.853	-	(7.549)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>123.985</b>	<b>10.413</b>	<b>0</b>	<b>134.397</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>66,8%</b>	<b>68,7%</b>		<b>68,4%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>71.704</b>	<b>7.231</b>	<b>(12.560)</b>	<b>66.375</b>
(+) Depreciação e amortização	21.268	368	-	21.636
<b>(=) FFO</b>	<b>92.972</b>	<b>7.599</b>	<b>(12.560)</b>	<b>88.011</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>50,1%</b>	<b>50,1%</b>		<b>44,8%</b>
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(14.401)	6.853	-	(7.549)
(+) Efeito SWAP	(4.285)	-	-	(4.285)
(+) Despesas financeiras não pagas	31.285	-	-	31.285
(+)(-) Impostos não caixa	11.712	-	-	11.712
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>117.283</b>	<b>14.452</b>	<b>(12.560)</b>	<b>119.175</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>63,2%</b>	<b>95,3%</b>		<b>60,7%</b>



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2012	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>257.197</b>	<b>19.311</b>	<b>(5.221)</b>	<b>271.287</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(19.566)	(57)	-	(19.623)
<b>Receita líquida</b>	<b>237.631</b>	<b>19.254</b>	<b>(5.221)</b>	<b>251.664</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(71.099)</b>	<b>(4.642)</b>	<b>5.221</b>	<b>(70.520)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>166.532</b>	<b>14.612</b>	<b>-</b>	<b>181.144</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>925</b>	<b>271.265</b>	<b>(271.103)</b>	<b>1.087</b>
Despesas administrativas e gerais	(35.675)	(0)	-	(35.675)
Despesa com depreciação e amortização	(1.255)	-	-	(1.255)
Outras (despesas)/receitas operacionais	37.855	271.265	(271.103)	38.017
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(55.520)</b>	<b>810</b>	<b>(10.377)</b>	<b>(65.087)</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>111.937</b>	<b>286.687</b>	<b>(281.480)</b>	<b>117.145</b>
Imposto de renda e contribuição social	(28.036)	-	-	(28.036)
Participações minoritárias	(4.278)	-	-	(4.278)
<b>Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício</b>	<b>79.624</b>	<b>286.687</b>	<b>(281.480)</b>	<b>84.831</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2012	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita líquida</b>	<b>237.631</b>	<b>19.254</b>	<b>(5.221)</b>	<b>251.664</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(71.099)	(4.642)	5.221	(70.520)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	925	271.265	(271.103)	1.087
(+) Depreciação e amortização	29.647	42	-	29.689
<b>EBITDA</b>	<b>197.104</b>	<b>285.919</b>	<b>(271.103)</b>	<b>211.920</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>82,9%</b>			<b>84,2%</b>
(+)/(-) Despesas não recorrentes	(33.862)	-	-	(33.862)
(+) Gastos pré-operacionais	4.834	-	-	4.834
(+)/(-) Outros	(38.696)	-	-	(38.696)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>163.242</b>	<b>285.919</b>	<b>(271.103)</b>	<b>178.058</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>68,7%</b>			<b>70,8%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>79.624</b>	<b>286.687</b>	<b>(281.480)</b>	<b>84.831</b>
(+) Depreciação e amortização	29.647	42	-	29.689
<b>(=) FFO</b>	<b>109.271</b>	<b>286.729</b>	<b>(281.480)</b>	<b>114.520</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>46,0%</b>			<b>45,5%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(33.862)	-	-	(33.862)
(+) Efeito SWAP	(3.173)	-	-	(3.173)
(+) Despesas financeiras não pagas	24.912	-	-	24.912
(+) Impostos diferidos	13.689	-	-	13.689
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>110.836</b>	<b>286.729</b>	<b>(281.480)</b>	<b>116.086</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>46,6%</b>	<b>1489,2%</b>		<b>46,1%</b>



## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Aliansce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
<b>ATIVO</b>								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	47.613	8.631	406	728	-	-	48.019	9.359
Aplicações financeiras de curto prazo	153.271	256.004	8.951	7.367	-	-	162.222	263.371
Contas a receber	44.372	42.581	3.920	3.337	(233)	-	48.059	45.918
Venda de ativos a receber	13.480	-	-	-	-	-	13.480	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	4.544	8.387	-	-	(4.544)	(8.387)	(0)	-
Imposto a recuperar	21.377	19.682	51	630	-	-	21.428	20.312
Outros créditos	8.613	4.569	-	499	-	-	8.613	5.068
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>293.270</b>	<b>339.854</b>	<b>13.328</b>	<b>12.561</b>	<b>(4.777)</b>	<b>(8.387)</b>	<b>301.820</b>	<b>344.028</b>
<b>Não circulante</b>								
Contas a receber	1.027	1.047	-	-	-	-	1.027	1.047
Venda de ativos a receber	-	1.282	-	-	-	-	-	1.282
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FIIVPS	393.179	393.179	-	-	(393.179)	(393.179)	0	-
IR e CSLL diferida	11.342	18.167	-	-	-	-	11.342	18.167
Dividendos a receber	12.537	8.387	-	-	(12.537)	(8.387)	(0)	-
Depósitos judiciais	-	-	35	-	-	-	35	-
Instrumentos financeiros derivativos	2.541	-	-	-	-	-	2.541	-
Outros créditos	61.139	26.950	-	-	-	-	61.139	26.950
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Propriedades para investimento	2.414.394	1.368.483	338.684	64.705	(271.103)	-	2.481.975	1.433.188
Imobilizado de uso	2.787	1.753	-	-	-	-	2.787	1.753
Intangível	239.940	235.687	-	-	-	-	239.940	235.687
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>3.139.058</b>	<b>2.055.107</b>	<b>338.718</b>	<b>64.705</b>	<b>(676.819)</b>	<b>(401.566)</b>	<b>2.800.957</b>	<b>1.718.246</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.432.328</b>	<b>2.394.961</b>	<b>352.046</b>	<b>77.266</b>	<b>(681.597)</b>	<b>(409.953)</b>	<b>3.102.777</b>	<b>2.062.274</b>
<b>PASSIVO</b>								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	13.916	9.743	272	324	-	-	14.188	10.067
Impostos e contribuições a recolher	12.703	12.176	14	-	977	-	13.694	12.176
Dividendos a pagar	-	24.247	18.058	18.891	(18.058)	(16.774)	-	26.364
Empréstimos e financiamentos	206.421	14.607	-	-	-	-	206.421	14.607
Cédula de crédito imobiliário	52.110	47.219	-	-	-	-	52.110	47.219
Obrigações por compra de ativos	10	9.141	-	-	-	-	10	9.141
Outras obrigações	8.857	7.798	4	1.309	(233)	-	8.628	9.107
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>294.017</b>	<b>124.931</b>	<b>18.349</b>	<b>20.524</b>	<b>(17.315)</b>	<b>(16.774)</b>	<b>295.051</b>	<b>128.681</b>
<b>Não Circulante</b>								
Receitas diferidas	51.531	47.048	193	-	-	-	51.724	47.048
Empréstimos e financiamentos	733.206	210.396	-	-	-	-	733.206	210.396
Instrumentos financeiros derivativos	890	633	-	-	-	-	890	633
Debêntures	180.383	-	-	-	-	-	180.383	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	177.114	168.656	-	-	(128.254)	(128.126)	48.860	40.530
Cédula de crédito imobiliário	447.491	462.693	-	-	-	-	447.491	462.693
Obrigações por compra de ativos	35.669	-	-	-	-	-	35.669	-
Outras obrigações	33.521	10.249	-	-	-	-	33.521	10.249
Provisões para contingências	20.836	12.375	1.665	1.214	-	-	22.501	13.589
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.680.641</b>	<b>912.050</b>	<b>1.858</b>	<b>1.214</b>	<b>(128.254)</b>	<b>(128.126)</b>	<b>1.554.245</b>	<b>785.138</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Capital social	918.389	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	918.389	916.342
Gastos com emissões de ações	(23.465)	(23.465)	-	-	-	-	(23.465)	(23.465)
Reserva de capital	7.206	3.942	-	-	-	-	7.206	3.942
Reserva legal	9.313	9.313	-	-	-	-	9.313	9.313
Reserva de lucros	136.417	137.134	(10.377)	-	51.023	40.519	177.063	177.653
Lucros acumulados	79.624	-	286.687	-	(281.480)	-	84.831	-
Ajuste de avaliação patrimonial	229.906	230.796	-	-	(250.042)	(250.044)	(20.136)	(19.248)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
<b>Participações dos não-controladores</b>	<b>88.062</b>	<b>71.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88.062</b>	<b>71.700</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>1.457.670</b>	<b>1.357.980</b>	<b>331.839</b>	<b>55.528</b>	<b>(536.028)</b>	<b>(265.053)</b>	<b>1.253.481</b>	<b>1.148.455</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.432.328</b>	<b>2.394.961</b>	<b>352.046</b>	<b>77.266</b>	<b>(681.597)</b>	<b>(409.953)</b>	<b>3.102.777</b>	<b>2.062.274</b>



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/2012	30/09/2012	30/09/2012
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	83.902	286.687	370.589
Aluguel linear	(7.168)	-	(7.168)
Depreciação e amortização	29.647	42	29.689
Remuneração com base em opção de ações	3.264	-	3.264
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	86.236	-	86.236
Ganho de investimentos	(39.326)	-	(39.326)
Receita financeira FIIVPS	(10.377)	-	(10.377)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.173)	-	(3.173)
Participação de minoritários	12.084	-	12.084
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.689	-	13.689
Provisão para ajuste a valor justo	-	(271.103)	(271.103)
<b>Recursos provenientes do lucro</b>	<b>168.778</b>	<b>15.627</b>	<b>184.405</b>
<b>Redução (Aumento) dos ativos</b>	<b>(30.417)</b>	<b>460</b>	<b>(29.957)</b>
Contas a receber de clientes	5.398	(583)	4.815
Outros créditos	(33.099)	351	(32.748)
Adiantamentos	(3.096)	113	(2.983)
Impostos a recuperar	380	579	959
<b>Aumento (Redução) dos passivos</b>	<b>44.123</b>	<b>(3.914)</b>	<b>40.209</b>
Fornecedores	4.172	(51)	4.121
Impostos e contribuições a recolher	28.020	(2.845)	25.175
Impostos pagos	(27.494)	-	(27.494)
Outras obrigações	34.913	(1.211)	33.702
Receitas diferidas	4.512	193	4.705
Dividendos recebidos	7.993	-	7.993
<b>Atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aquisição de ativo imobilizado	(1.424)	-	(1.424)
Aquisição de propriedade para investimento	(1.026.690)	(2.917)	(1.029.607)
Venda de propriedade para investimento	37.439	-	37.439
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	102.733	-	102.733
(Pagamento) / constituição das obrigações com compra de ativos	(8.943)	-	(8.943)
Aquisições de intangíveis	(5.207)	-	(5.207)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(902.092)</b>	<b>(2.917)</b>	<b>(905.009)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital	2.047	-	2.047
Dividendos pagos	(25.514)	(7.993)	(33.507)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(42.611)	-	(42.611)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(48.104)	-	(48.104)
Pagamento juros de debêntures	(11.407)	-	(11.407)
Captação de empréstimos e financiamentos	697.244	-	697.244
Emissão de debêntures	178.942	-	178.942
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>750.597</b>	<b>(7.993)</b>	<b>742.604</b>
<b>Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>38.982</b>	<b>1.262</b>	<b>40.244</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	47.613	9.357	56.970
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	8.631	8.095	16.726
<b>Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>38.982</b>	<b>1.262</b>	<b>40.244</b>



## Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 30 de setembro de 2011 e 2012:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>93.561</b>	<b>71.479</b>	<b>30,9%</b>	<b>257.197</b>	<b>201.279</b>	<b>27,8%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.971)	(5.424)	28,5%	(19.566)	(15.658)	25,0%
<b>Receita líquida</b>	<b>86.590</b>	<b>66.055</b>	<b>31,1%</b>	<b>237.631</b>	<b>185.620</b>	<b>28,0%</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(26.218)</b>	<b>(19.104)</b>	<b>37,2%</b>	<b>(71.099)</b>	<b>(55.638)</b>	<b>27,8%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>60.372</b>	<b>46.951</b>	<b>28,6%</b>	<b>166.532</b>	<b>129.983</b>	<b>28,1%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(10.365)</b>	<b>(9.255)</b>	<b>12,0%</b>	<b>925</b>	<b>(12.865)</b>	<b>-107,2%</b>
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Despesa com depreciação e amortização	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	462	(306)	-250,6%	37.855	16.342	131,6%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(24.801)</b>	<b>(10.278)</b>	<b>141,3%</b>	<b>(55.520)</b>	<b>(21.934)</b>	<b>153,1%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>25.206</b>	<b>27.418</b>	<b>-8,1%</b>	<b>111.937</b>	<b>95.184</b>	<b>17,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.224)	(3.766)	38,7%	(14.347)	(10.185)	40,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.190)	(6.079)	-47,5%	(13.689)	(11.712)	16,9%
Participações dos não-controladores	(2.212)	(581)	280,7%	(4.278)	(1.583)	170,3%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>14.580</b>	<b>16.992</b>	<b>-14,2%</b>	<b>79.624</b>	<b>71.704</b>	<b>11,0%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>98.553</b>	<b>75.140</b>	<b>31,2%</b>	<b>271.287</b>	<b>212.195</b>	<b>27,8%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.994)	(5.472)	27,8%	(19.623)	(15.727)	24,8%
<b>Receita líquida</b>	<b>91.560</b>	<b>69.668</b>	<b>31,4%</b>	<b>251.664</b>	<b>196.468</b>	<b>28,1%</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(26.644)</b>	<b>(19.518)</b>	<b>36,5%</b>	<b>(70.520)</b>	<b>(56.617)</b>	<b>24,6%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>64.915</b>	<b>50.151</b>	<b>29,4%</b>	<b>181.144</b>	<b>139.852</b>	<b>29,5%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(10.271)</b>	<b>(11.702)</b>	<b>-12,2%</b>	<b>1.087</b>	<b>(19.543)</b>	<b>-105,6%</b>
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Despesa com depreciação e amortização	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	555	(2.754)	-120,2%	38.017	9.664	293,4%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(24.495)</b>	<b>(7.011)</b>	<b>249,4%</b>	<b>(65.087)</b>	<b>(30.454)</b>	<b>113,7%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>30.149</b>	<b>31.438</b>	<b>-4,1%</b>	<b>117.145</b>	<b>89.855</b>	<b>30,4%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.224)	(3.766)	38,7%	(14.347)	(10.185)	40,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.190)	(6.079)	-47,5%	(13.689)	(11.712)	16,9%
Participações dos não-controladores	(2.212)	(581)	280,7%	(4.278)	(1.583)	170,3%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>19.524</b>	<b>21.012</b>	<b>-7,1%</b>	<b>84.831</b>	<b>66.375</b>	<b>27,8%</b>

**Nota:** Considera o investimento no Via Parque Shopping consolidado na participação de 69,62%