



RESULTADOS 2T12

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
CFO

Eduardo Prado
Superintendente de RI

Carolina Lima
Analista de RI

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

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

14 de agosto de 2012 – 3ª Feira
11h00 (BR) | 10h00 (US ET)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Código: Aliansce
Replay por 7 dias: +55 (11) 2188-0155
Senha: Aliansce



Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 2T12

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2012 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 2º 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 segundo trimestre de 2012 e eventos recentes

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

Os resultados deste trimestre demonstram a nova fase da Companhia após as aquisições realizadas em 2012, incluindo a aquisição de participação adicional em seis shoppings centers: Iguatemi Salvador, Carioca Shopping, Shopping Taboão, Boulevard Campina Grande, Caxias Shopping e Boulevard Campos.

- As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentou crescimento de dois dígitos pelo 10º trimestre consecutivo, 10,1% no 2T12. As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 12,8% no 2T12 e as vendas dos mesmos shoppings cresceram 14,3% no período.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$89,3 milhões no 2T12 e R\$160,1 milhões no 1S12, crescimento de 36,0% e 26,3% em relação ao primeiro trimestre de 2011 e ao 1S11, respectivamente.
- NOI de R\$75,9 milhões no 2T12 e R\$136,1 milhões no 1S12, um crescimento de 39,8% e 30,2% em relação ao 2T11 e ao 1S11, respectivamente. A margem NOI teve um crescimento de 2,6 p.p., atingindo 92,5% no semestre.
- EBITDA ajustado de R\$65,6 milhões no 2T12 e R\$111,0 milhões no 1S12, um aumento de 39,8% e 31,1% em relação ao mesmo período do ano passado, respectivamente. A margem de 73,5% no trimestre e 69,3% no semestre, o que representa um aumento de 2,0 p.p frente ao 2T11 e 2,6 p.p. frente ao 1S11.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$65,3 milhões no 1S12, um aumento de 44,0% comparado aos R\$45,4 milhões do mesmo período do ano anterior.
- Taxa de ocupação atual do portfólio atingiu 98,2% no 2T12, tendo 10 shoppings com taxa de ocupação acima de 99,0%.
- CAPEX da Companhia foi R\$525,3 milhões no 2T12.
- Em 13 de abril de 2012, ocorreu a emissão das notas promissórias comerciais, no valor global de R\$500,0 milhões, com prazo de vencimento de 210 dias, indexadas a CDI + 1,40% a.a.. O take-out, ou seja, a liquidação financeira das NPs se dará com a conclusão da estruturação da operação de financiamento imobiliário de 15 anos com o Bradesco.
- Em 25 de abril de 2012, inauguramos o Parque Shopping Belém, na cidade de Belém do Pará, e aumentamos a ABL própria da Companhia em 15.640 m². A Aliansce é responsável pela administração e comercialização do Shopping. O resultado operacional esperado na participação da Companhia para o terceiro ano de operação é de R\$11,9 milhões, com um cap rate estimado de 13,5%. Projetamos uma TIR real e desalavancada de 16,9%.



- Em 07 de maio de 2012, anunciamos a expansão do Boulevard Campos, shopping que acabou de completar o seu 1º ano de operação. O projeto inicial previa aumentar a ABL própria em 3.828 m², porém expandimos o escopo inicial para 5.500 m² de ABL adicional. O CAPEX líquido passou a ser R\$29,5 milhões com cap rate projetado para o 3º ano de operação de 14,9%. Estimamos a TIR real e desalavancada em 18,2%. Com este projeto, são 10 expansões no portfólio da Companhia a serem inauguradas nos próximos 30 meses.
- Em maio de 2012, a Companhia assinou carta oferta do financiamento com o Bradesco para construção do Boulevard Bauru. O montante de R\$85,2 milhões, na participação da Companhia, será liberado de acordo com o cronograma físico-financeiro do empreendimento, indexado à TR+10,80% a.a e terá um prazo de 14 anos, sendo 2 de carência de pagamento de principal e juros.
- Deliberamos em fasear a abertura do Boulevard Bauru e do Boulevard Vila Velha em função de uma velocidade de comercialização inferior à projetada. Desde maneira, inauguraremos ambos empreendimentos com uma alta taxa de ocupação, evitando maiores custos operacionais. Ambos serão inaugurados em novembro, o Boulevard Bauru será inaugurado com uma ABL de 27.821 m², enquanto o Boulevard Vila Velha contará com uma ABL de 30.071 m².
- Nesta data, a Companhia anunciou acordos para a venda das participações de 76,6% no Boulevard Campina Grande e de 50,0% no Boulevard Brasília por R\$173,5 milhões. O valor da venda é equivalente a 6,6% do market cap da Aliansce e resulta em um cap rate de saída de 6,9% em ambos os casos, com base no NOI esperado para os próximos 12 meses. Os shoppings contribuíram com 3,5% da receita bruta da Aliansce no 2T12. As vendas destas participações reforça a estratégia da Companhia em focar recursos nos ativos mais relevantes do portfólio.

Principais Indicadores	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
Receita Bruta	96.044	71.013	35,2%	172.734	137.055	26,0%
Receita Líquida	89.277	65.655	36,0%	160.104	126.800	26,3%
NOI	75.857	54.274	39,8%	136.084	104.513	30,2%
Margem %	92,2%	89,8%	2,4 p.p.	92,5%	89,9%	2,6 p.p.
EBITDA Ajustado	65.580	46.918	39,8%	110.978	84.632	31,1%
Margem %	73,5%	71,5%	2,0 p.p.	69,3%	66,7%	2,6 p.p.
Lucro Líquido	34.154	36.624	-6,7%	65.307	45.363	44,0%
Margem %	38,3%	55,8%	-17,5 p.p.	40,8%	35,8%	5 p.p.
FFO Ajustado	43.583	40.460	7,7%	76.267	73.440	3,8%
Margem %	48,8%	61,6%	-12,8 p.p.	47,6%	57,9%	-10,3 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas	1.350.615	1.197.498	12,8%	2.527.473	2.225.368	13,6%
Vendas/m ²	1.009,8	924,7	9,2%	963,1	871,3	10,5%
Aluguel/m ²	62,5	58,7	6,5%	61,5	57,1	7,7%
SAS/m ² (vendas mesma área) ¹	1.021,9	917,4	11,4%	981,0	874,4	12,2%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ¹	58,8	54,0	9,0%	58,7	53,4	9,8%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ¹	1.011,3	918,4	10,1%	972,9	875,7	11,1%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ¹	57,9	53,2	8,9%	57,7	52,6	9,8%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,5%	9,7%	-0,2 p.p.	9,6%	10,3%	-0,7 p.p.
Inadimplência	1,3%	0,4%	0,9 p.p.	1,8%	2,0%	-0,2 p.p.
Ocupação	98,2%	98,0%	0,2 p.p.	98,2%	98,0%	0,2 p.p.
ABL Total Final (m ²)	516.131	495.655	4,1%	516.131	495.655	4,1%
ABL Própria Final (m ²)	351.076	274.295	28,0%	351.076	274.295	28,0%
ABL que informa vendas (média - m ²)	445.828	431.692	3,3%	437.379	425.688	2,7%

¹ Média mensal.

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



Mensagem da Administração

O portfólio da Aliansce continuou a apresentar fortes indicadores operacionais e financeiros no 2T12. O desempenho da Companhia foi consequência da força de nossos ativos, de seus posicionamentos estratégicos alinhado às suas diversificações regional e de renda. A força dos nossos indicadores operacionais confirma a vantagem competitiva dos nossos ativos.

As receitas de aluguéis aumentaram 36,6%, atingindo R\$65,0 milhões no 2T12. Nosso NOI aumentou 39,8% para R\$75,9 milhões e o EBITDA ajustado cresceu 39,8% para R\$ 65,6 milhões. NOI mesmos shoppings cresceu 33,1%. As margens de NOI e EBITDA Ajustado foram 92,2% e 73,5%, respectivamente. Esperamos uma melhoria contínua no nosso EBITDA com o crescimento orgânico do nosso portfólio e com a inauguração dos ativos em desenvolvimento. O FFO ajustado atingiu R\$ 43,6 milhões no 2T12.

Pelo 10º trimestre consecutivo, o SSS manteve-se com crescimento acima de 10%, apesar da estagnação do PIB e da desaceleração do varejo. No 2T12, o SSR cresceu 8,9%, e o custo de ocupação foi 9,5%. Muitos dos shoppings da Aliansce estão plenamente locados. A vacância atual do portfólio é de 1,8% e apresenta uma baixa taxa de inadimplência de 1,3%, o que nos permitirá inaugurar 10 expansões até o final de 2014.

Decidimos reduzir a ABL do Boulevard Bauru e do Boulevard Vila Velha, que estão programados para abrir em novembro de 2012. Devido ao ritmo de comercialização mais lento do que o esperado, esta foi a melhor decisão para minimizar o impacto da vacância nestes empreendimentos. Na participação da Aliansce, Bauru e Vila Velha terão suas ABLs reduzidas em 5,1 mil m² e 6,0 mil m², respectivamente. A atual taxa de ocupação de Boulevard Bauru e Boulevard Vila Velha é de 87,0% e 80,1%, respectivamente. A TIR real e desalavancada para Bauru é de 15,3% e para Vila Velha 14,3%. Parque Shopping Maceió está de acordo com o previsto, programado para abrir em setembro de 2013 e está 68,8% comercializado.

Incluímos nos resultados deste trimestre um estudo de caso com os atuais retornos financeiros dos últimos cinco empreendimentos abertos pela Aliansce que completaram pelo menos dois anos de histórico operacional. A média da TIR real e desalavancada atingiu 19,1%. O histórico de sucesso dos projetos realizados pela Aliansce demonstram a sua capacidade de aproveitar as boas oportunidades. Apesar da intensa atividade recente do setor, ainda identificamos mercados com baixas penetrações de shoppings no país.

Como inicialmente planejado, esperamos concluir antes do fim do ano de 2012, o take-out das notas promissórias emitidas para a aquisição do portfólio Pargim. Dada a redução significativa das taxas de juro este ano, prevemos um menor custo de financiamento. A nossa estratégia para alavancagem continua a basear-se nos seguintes princípios: (i) dívidas de longo prazo e totalmente amortizadas, (ii) indexadas a índices historicamente estáveis e correlacionadas com os nossos ativos, (iii) manutenção de robusta posição de caixa e de índice de cobertura de dívida.

Anunciamos nesta data a venda das participações no Boulevard Campina Grande e Boulevard Brasília. Juntos, estes ativos representam 3,8% da receita bruta da Aliansce no 2T12. O preço de venda é equivalente a 6,6% do market cap da Aliansce. O cap rate consolidado de saída é 6,9%, com base na soma do resultado operacional dos shoppings nos próximos 12 meses. A Companhia dá prosseguimento a sua estratégia de priorizar os ativos com maior relevância.

Concentraremos os nossos recursos para manter essa vantagem competitiva sustentável. Vamos continuar a seguir a mesma vertente disciplinada que aplicamos às nossas expansões, desenvolvimentos, e estratégia de aquisição.

A Administração



Nosso Portfólio no 2T12

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.

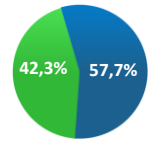
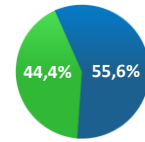
Com o objetivo de facilitar a compreensão sobre o crescimento da Companhia nos próximos anos, nós dividimos o portfólio em três grupos com base no tempo de operação ou na fase em que cada ativo se encontra:

- 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

2T12

2T11



■ Core ■ Nova Geração

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



Shopping Iguatemi Salvador



Shopping Taboão



Via Parque Shopping



Boulevard Shopping Campina Grande



Carioca Shopping



Shopping Grande Rio

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



Bangu Shopping



Santana Parque Shopping



Caxias Shopping



Boulevard Shopping Belém



Boulevard Shopping Brasília



Boulevard Shopping Belo Horizonte



Shopping Santa Úrsula



Boulevard Shopping Campos



Parque Shopping Belém

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



Parque Shopping Maceió



Boulevard Shopping Vila Velha



Boulevard Shopping Bauru

■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce



Shopping Leblon



Shopping Jequitibá



Floripa Shopping



Boulevard Shopping Feira de Santana



Shopping West Plaza



Continental Shopping



Passeio Shopping



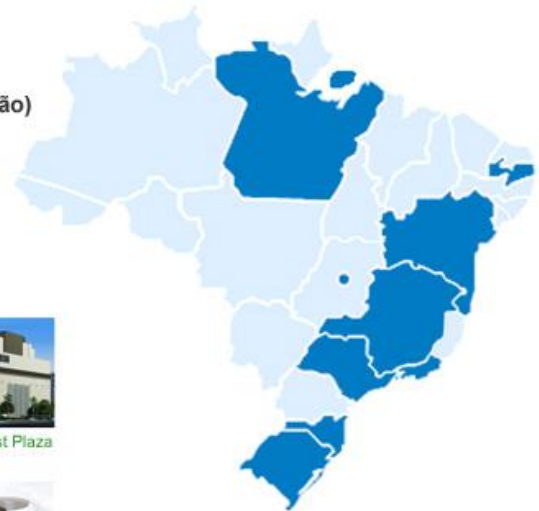
Santa Cruz Shopping



Moinhos Shopping



Shopping Park Europeu





Encerramos o 2T12 com participação em 15 shoppings em operação e 03 em desenvolvimento, totalizando 351,1 mil m² de ABL própria em operação e 54,7 mil m² 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 219,5 mil m² de ABL total no final do 2T12.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no final do 2T12:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional		63,1%	233.439	147.303	99,5%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,12%	62.012	32.941	99,3%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	35.604	27.771	99,6%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.980	40.365	99,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	76,63%	17.259	13.226	99,8%	A / C
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.779	9.195	99,4%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,2%	A / C / CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		72,0%	271.189	195.177	97,2%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.365	52.365	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.538	13.269	96,1%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.993	8.622	96,7%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.559	22.747	99,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.931	8.466	92,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.199	25.650	99,1%	A / C
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	100,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém ¹	PA	50,00%	31.280	15.640	94,9%	A / C / CSC
Lojas C&A		74,7%	11.503	8.596	100,0%	
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
Total do portfólio		68,0%	516.131	351.076	98,2%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		57,29%	95.424	54.667		
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.532	18.766	-	A / C
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	30.071	15.035	-	A / C
Boulevard Shopping Bauru	SP	75,00%	27.821	20.866	-	A / C
Total do portfólio + ativos em desenvolvimento			611.555	405.743		

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

¹ Inaugurado em 25 de abril de 2012



Estudo de Caso

Greenfields com a marca Aliansce – Desempenho Operacional e Taxa de Retorno

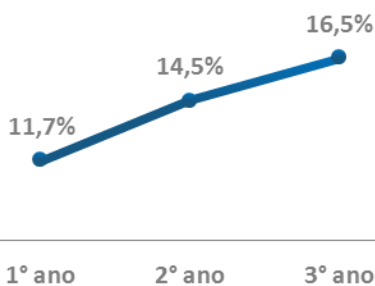
A Aliansce é a maior desenvolvedora de shoppings no Brasil. Nos últimos 6 anos, inauguramos 10 empreendimentos representando uma ABL total de aproximadamente 270 mil m².

No portfólio atual, há 8 empreendimentos desenvolvidos pela Aliansce e que fazem parte da Nova Geração de Ativos. Deste grupo, selecionamos os 5 shoppings que já possuem pelo menos 2 anos de histórico operacional. O quadro abaixo destaca as principais informações destes empreendimentos.

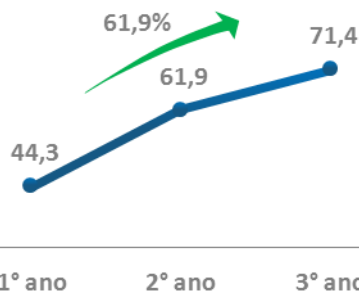
Shopping Centers	% Aliansce Inicial	Inauguração	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Expansões Realizadas		Expansões Anunciadas	
					ABL Própria Inicial (m ²)	Inauguração	ABL Própria Inicial (m ²)	
Bangu	70,0%	out/07	43.975	30.783	5.873	2T13	1.338	
Santana	50,0%	out/07	21.962	10.981	-	-	-	-
Caxias	40,0%	out/08	25.601	10.241	-	4T13	2.409	
Brasília	50,0%	jun/09	16.925	8.462	-	-	-	-
Belém	75,0%	nov/09	34.117	25.588	-	4T12	3.824	

Os históricos de sucesso dos projetos realizados pela Aliansce demonstram a sua capacidade de aproveitar as boas oportunidades. A despeito da intensa atividade recente do setor, ainda identificamos mercados com baixas penetrações de shoppings no país. Os indicadores consolidados dos 5 empreendimentos, nos primeiros 3 anos de operação, demonstram a evolução durante o período de maturação do shopping. Os valores abaixo foram corrigidos pela inflação no período e refletem apenas a participação inicial da Companhia nos 5 empreendimentos.

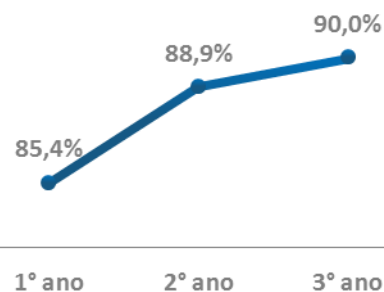
Cap Rate¹



NOI (R\$ milhões)²



Margem NOI³



Nota: (1) Soma dos resultados operacionais de cada ano dos 5 shoppings dividido pelo investimento realizado; (2) Soma dos resultados operacionais dos 5 shoppings; (3) NOI dos 5 empreendimentos dividido pelas receitas dos empreendimentos.

Shopping Centers	Cap Rate 2012	TIR Atual
Bangu	18,5%	20,1%
Santana	16,2%	17,8%
Caxias	15,5%	18,9%
Brasília	11,3%	14,6%
Belém	21,2%	23,9%
Total	17,9%	19,1%

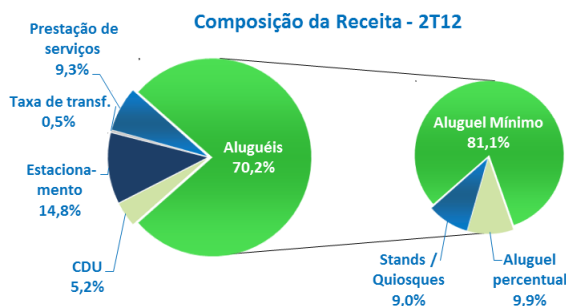
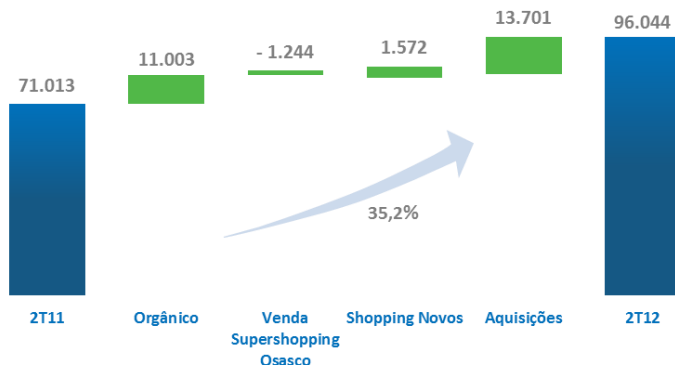
Utilizamos como metodologia para cálculo da TIR o fluxo de caixa descontado de cada empreendimento, desde o início das respectivas construções, com uma projeção futura de 10 anos com valor residual calculado com base em um cap rate de 8%. Todos os valores passados foram corrigidos pelo IPCA até o final do 2T12, tanto para cálculo da TIR como do cap rate. Foram consideradas apenas as participações iniciais da Aliansce nos empreendimentos.



Destaque Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 35,2% no 2T12 em relação ao 2T11. 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

Evolução Receita Bruta (R\$ milhares)


Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	64.962	47.560	36,6%	115.935	92.476	25,4%
Cessão de direito de uso	4.981	4.431	12,4%	9.152	8.233	11,2%
Estacionamento ¹	14.243	8.838	61,2%	25.051	16.826	48,9%
Taxa de transferência	470	348	35,1%	814	534	52,5%
Prestação de serviços	8.925	7.237	23,3%	17.169	14.469	18,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.465	2.598	-5,1%	4.614	4.516	2,2%
Total	96.044	71.013	35,2%	172.734	137.055	26,0%

¹ Iniciamos a cobrança de estacionamento nos shoppings Boulevard Campos e Brasília

Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	13.276	10.668	24,4%	25.493	20.561	24,0%
Shopping Taboão	6.530	2.899	125,2%	9.569	5.617	70,4%
Via Parque Shopping	7.949	6.417	23,9%	15.316	12.164	25,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.813	759	138,9%	2.589	1.459	77,4%
Shopping Grande Rio	2.645	2.247	17,7%	5.209	4.357	19,6%
Carioca Shopping	6.396	2.326	175,0%	8.793	4.470	96,7%
Supersshopping Osasco	-	1.245	n/a	-	2.373	n/a
Bangu Shopping	10.939	9.602	13,9%	21.102	18.288	15,4%
Santana Parque Shopping	3.255	2.983	9,1%	6.360	5.830	9,1%
Shopping Santa Úrsula	1.059	926	14,4%	2.066	1.800	14,8%
Caxias Shopping	5.020	1.912	162,6%	7.182	3.741	92,0%
Boulevard Shopping Brasília	1.801	1.372	31,3%	3.481	2.549	36,6%
Boulevard Shopping Belém	10.888	9.870	10,3%	21.426	19.778	8,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.423	6.408	15,8%	14.726	12.912	14,0%
Boulevard Shopping Campos	3.152	916	244,2%	4.460	916	387,0%
Parque Shopping Belém	1.572	-	n/a	1.572	-	n/a
Lojas C&A	936	628	49,0%	1.606	1.255	27,9%
Serviços	8.925	7.237	23,3%	17.169	14.469	18,7%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.465	2.598	-5,1%	4.614	4.516	2,2%
Total	96.044	71.013	35,2%	172.734	137.055	26,0%



O crescimento neste trimestre da receita de locação de 36,6% em relação ao mesmo período do ano anterior demonstra o novo patamar da Companhia após as recentes aquisições.

Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
Receita de Locação						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	12.611	9.976	26,4%	24.181	19.369	24,8%
Shopping Taboão	4.856	2.140	127,0%	7.131	4.187	70,3%
Via Parque Shopping	5.040	3.896	29,4%	9.607	7.527	27,6%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.537	738	108,4%	2.272	1.417	60,4%
Shopping Grande Rio	1.942	1.753	10,8%	3.911	3.418	14,4%
Carioca Shopping	5.210	1.949	167,4%	7.208	3.739	92,8%
Supershopping Osasco	-	1.139	n/a	-	2.208	n/a
Bangu Shopping	7.846	7.185	9,2%	15.139	13.635	11,0%
Santana Parque Shopping	2.219	2.019	9,9%	4.357	3.971	9,7%
Shopping Santa Úrsula	782	706	10,8%	1.500	1.367	9,7%
Caxias Shopping	3.395	1.303	160,5%	4.911	2.607	88,3%
Boulevard Shopping Brasília	1.319	1.174	12,4%	2.550	2.224	14,7%
Boulevard Shopping Belém	8.328	7.412	12,4%	16.365	14.848	10,2%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.458	4.856	12,4%	10.729	10.018	7,1%
Boulevard Shopping Campos	2.498	689	262,8%	3.486	689	406,3%
Parque Shopping Belém	1.011	-	n/a	1.011	-	n/a
Lojas C&A	910	628	44,9%	1.580	1.255	25,9%
Total	64.962	47.560	36,6%	115.935	92.476	25,4%

Custo de Aluguéis e Serviços

A pequena variação dos custos operacionais dos shoppings, comparada com o crescimento de receita, demonstra a eficiência da Companhia no 2T12.

A aquisição de ativos alinhada com a inauguração do Parque Shopping Belém foram os principais responsáveis pelo crescimento do custo de depreciação e amortização no trimestre em comparação com o mesmo período do ano anterior. Esta depreciação impactou o custo total da companhia que atingiu R\$26,1 milhões no 2T12 e R\$43,9 milhões no 1S12, um crescimento de 37,2% e 18,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, respectivamente.

As aquisições e o aumento da ABL da Companhia também foram significativos nos custos operacionais e de estacionamento, porém foram acompanhados por forte aumento em receitas.

Os gastos pré-operacionais apresentam um crescimento de 251,5% no 2T12, devido à inauguração do Parque Shopping Belém e ao maior número de empreendimentos em construção quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

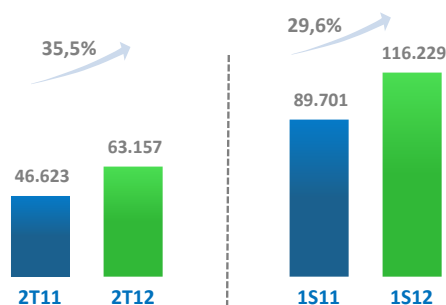
Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
Custos por Natureza						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	10.365	7.181	44,3%	17.341	13.962	24,2%
Custos operacionais dos shoppings	5.338	4.758	12,2%	9.236	8.917	3,6%
Custo de estacionamento	4.828	3.354	44,0%	8.453	6.305	34,1%
Gastos pré-operacionais	2.182	621	251,5%	3.097	1.229	152,0%
Custo de comercialização e planejamento	2.311	1.728	33,7%	3.956	3.835	3,1%
Provisão para devedores duvidosos	1.096	1.390	-21,2%	1.793	2.851	-37,1%
Total	26.121	19.032	37,2%	43.876	37.099	18,3%



Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$63,2 milhões no 2T12, um crescimento de 35,5% em relação ao mesmo período de 2011. Este crescimento se deve principalmente ao aumento nas receitas de aluguéis e estacionamento, resultado do crescimento orgânico do portfólio, das aquisições de participação, e da inauguração do Parque Shopping Belém.

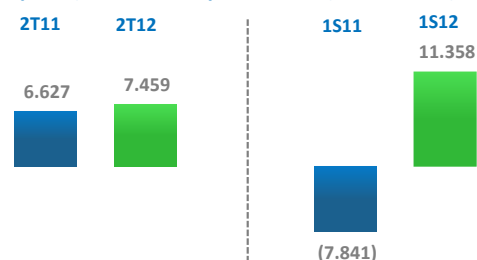
Lucro Bruto (R\$ milhares)



(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas tiveram crescimento de R\$2,5 milhões no 2T12 devido a: (i) provisões relacionadas à participação nos lucros dos funcionários e despesas não caixa com opções de ações outorgadas em dezembro de 2011, que impactaram em R\$1,0 milhão; (ii) despesas de pessoal na ordem de R\$1,1 milhão, e (iii) despesas com sistemas de informação e controle, equivalentes a R\$0,4 milhão.

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



As outras (despesas) / receitas operacionais foram impactadas por eventos não recorrentes e não operacionais. Consideramos o ganho contábil da compra vantajosa do portfólio da Pargim no montante de R\$19,1 milhões, e R\$1,1 milhão em despesas liquidas e provisões relacionadas às aquisições. O ganho da compra vantajosa da Pargim foi devido à diferença entre o valor pago e o valor atribuído pelo laudo de avaliação dos ativos.

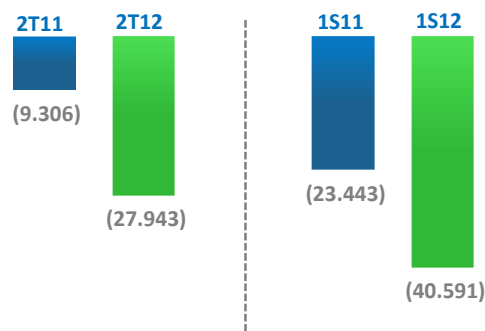
Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(10.044)	(7.568)	32,7%	(25.323)	(19.891)	27,3%
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(418)	(204)	104,9%	(780)	(367)	112,4%
Outras (despesas) / receitas operacionais	17.922	14.400	24,5%	37.462	12.418	201,7%
Total	7.459	6.627	12,5%	11.358	(7.841)	-244,9%
Ganho por compra vantajosa do portfólio da Pargim	(19.137)	-	n/a	(19.137)	-	n/a
Ganho de capital na venda da participação no Supershoping Osasco	-	-	n/a	(20.189)	-	n/a
Ganho na venda de terreno ¹	-	(17.064)	n/a	-	(17.064)	n/a
Itens não recorrentes	1.135	2.725	n/a	1.499	4.278	n/a
Total Ajustado	(10.543)	(7.711)	36,7%	(26.469)	(20.626)	28,3%

¹ Terreno ao lado do Via Parque Shopping

Resultado Financeiro

Os empréstimos contratados para as aquisições realizadas foram os principais fatores para o aumento das despesas financeiras liquidas da Companhia no 2T12.

Resultado Financeiro (R\$ milhares)

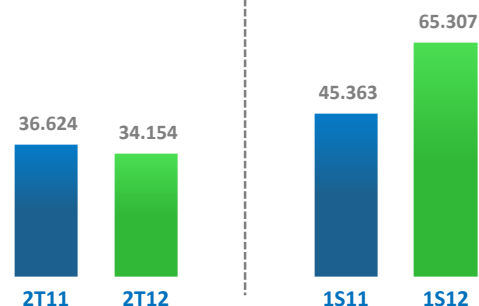




Lucro Líquido

O lucro líquido no 2T12 atingiu R\$34,2 milhões, 6,7% menor que no 2T11, devido aos impactos do resultado financeiro e da depreciação, provenientes das aquisições no semestre.

Lucro Líquido (R\$ milhares)



NOI

O excelente desempenho dos nossos shoppings está refletida na evolução dos indicadores financeiros o que fez com que o NOI atingisse R\$75,9 milhões no 2T12, correspondendo a uma margem NOI de 92,2%, um crescimento de 2,4 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	67.896	50.507	34,4%	121.363	97.527	24,4%
Cessão de direito de uso	4.981	4.431	12,4%	9.152	8.233	11,2%
Resultado de estacionamento	9.415	5.484	71,7%	16.598	10.521	57,8%
Resultado Operacional	82.292	60.422	36,2%	147.113	116.281	26,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(5.338)	(4.758)	12,2%	(9.236)	(8.917)	3,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.096)	(1.390)	-21,2%	(1.793)	(2.851)	-37,1%
(=) NOI	75.857	54.274	39,8%	136.084	104.513	30,2%
Margem NOI	92,2%	89,8%	2,4 p.p.	92,5%	89,9%	2,6 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

A margem EBITDA alcançou 73,5%, um aumento de 2,0 p.p. em comparação ao 2T11. O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$65,6 milhões no 2T12 e R\$111,0 milhões no 1S12, um crescimento de 39,8% e 31,1% em relação ao mesmo período no ano anterior, respectivamente. As despesas não recorrentes são compostas pelos gastos pré-operacionais no Parque Shopping Belém e nos demais shoppings em construção, e pelos impactos contábeis na compra de participações no trimestre.

Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita Líquida	89.277	65.655	36,0%	160.104	126.800	26,3%
(-) Custos	(26.121)	(19.032)	37,2%	(43.876)	(37.099)	18,3%
(-) Despesas	7.459	6.627	12,5%	11.358	(7.841)	-244,9%
(+) Depreciação e amortização	10.784	7.386	46,0%	18.121	14.329	26,5%
(=) EBITDA	81.399	60.636	34,2%	145.708	96.189	51,5%
(+)/(-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(15.820)	(13.718)	15,3%	(34.730)	(11.557)	200,5%
(+) Gastos pré-operacionais	2.182	621	251,5%	3.097	1.229	152,0%
(+)/(-) Outros	(18.002)	(14.339)	26%	(37.827)	(12.786)	195,9%
(=) EBITDA ajustado	65.580	46.918	39,8%	110.978	84.632	31,1%
Margem EBITDA ajustado	73,5%	71,5%	2,0 p.p.	69,3%	66,7%	2,6 p.p.



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 atingiu R\$43,6 milhões no 2T12 e R\$76,3 milhões no 1S12, um crescimento de 7,7% e 3,8%, em relação ao mesmo período do ano passado, respectivamente. O FFO ajustado atingiu R\$0,55 por ação no semestre.

Informações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido	34.154	36.624	-6,7%	65.307	45.363	44,0%
(+) Depreciação e amortização	10.784	7.386	46,0%	18.121	14.329	26,5%
(=) FFO	44.937	44.010	2,1%	83.428	59.692	39,8%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(15.820)	(13.718)	15,3%	(34.730)	(11.557)	200,5%
(+) Efeito SWAP	(1.930)	(2.072)	-6,8%	(3.746)	(3.113)	20,4%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	14.707	8.476	73,5%	20.816	22.785	-8,6%
(+)/(-) Impostos diferidos	1.688	3.764	-55,1%	10.499	5.633	86,4%
(=) FFO ajustado	43.583	40.460	7,7%	76.267	73.440	3,8%
Margem AFFO %	48,8%	61,6%	-12,8 p.p.	47,6%	57,9%	-10,3 p.p.

CAPEX

O CAPEX investido pela Companhia no 2T12 alcançou R\$525,3 milhões no período.

Os principais investimentos realizados no 2T12 foram: (i) a finalização da aquisição de controle e participação adicional de 5 shopping centers, no valor de R\$429,5 milhões; (ii) desembolso de R\$71,0 milhões para a construção dos projetos greenfields; (iii) desembolsos para torre comercial Boulevard Corporate Tower–Belo Horizonte no valor de R\$12,3 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 ¹	2013E	2014E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Expansões	134,5	120,5	0,0	313,0
Greenfields ²	99,0	45,5	22,0	166,5
Projetos Imobiliários	42,3	8,3	0,0	50,6
CDU / Permuta ³	(66,0)	(113,6)	(10,4)	(190,0)
Total	209,8	60,8	11,7	340,1

¹ Investimento a ser realizado até o final do ano

² Considera o Capex da 2ª fase do Boulevard Shopping Bauru e a expansão Boulevard Shopping Vila Velha

³ Monetização do potencial construtivo



Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

As vendas totais da companhia atingiram R\$1,4 bilhão neste 2T12, representando um acréscimo de 12,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 48,9% desta variação, enquanto os novos projetos e expansões contribuíram com os 51,1% restantes.

Considerando os mesmos shoppings, as vendas cresceram 14,3% no período.

Evolução das Vendas (R\$ milhões)



Pelo 10º trimestre consecutivo, o SSS manteve-se com crescimento de 2 dígitos, atingindo 10,1% no 2T12. Os destaques no trimestre foram os crescimentos de SSS proveniente das lojas de entretenimento e satélites, com 16,5% e 11,0%, respectivamente.

Com 11,4% de crescimento sobre o 2T11, o SAS vem sistematicamente superando o SSS, refletindo o sucesso da administração e comercialização na qualificação do mix do portfólio nos últimos 12 meses.

Resultado Operacional (NOI/m² por mês)

Com um NOI de R\$71,5 por m² por mês, a Companhia apresentou ao longo do 2T12 um crescimento de 16,8% sobre o mesmo período de 2011. As recentes aquisições realizadas pela companhia, acompanhadas ao crescimento de SSR/SAR, vêm contribuindo para o crescimento contínuo de NOI da Companhia.

NOI (R\$/m²)*



Aluguel de mesmas lojas (SSR)

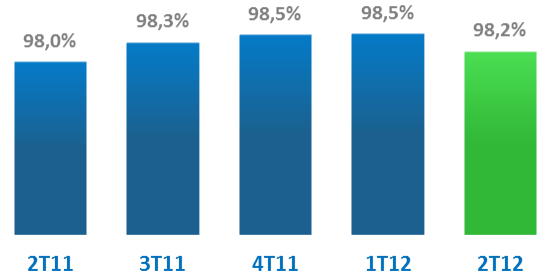
O crescimento dos aluguéis de mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) no 2T12 alcançou 8,9% e 9,0%, respectivamente. Destacamos os shoppings de Nova Geração, que contribuíram com um crescimento de 10,1%, e as lojas satélites do nosso portfólio, que apresentaram um crescimento de 9,5% sobre o 2T11.



Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação de nosso portfólio atingiu 98,2% ao final do 2T12, já considerando a inauguração do Parque Shopping Belém, ocorrida em abril de 2012. Desconsiderando esta recente inauguração, a taxa de ocupação da companhia foi de 98,4%, em linha com o indicador apresentado no 1T12. Vale destacar que os Ativos Core terminaram o 2T12 com 99,3% de ocupação e que 10 dos 15 shoppings em operação fecharam o trimestre com taxas superiores a 99,0%.

Taxa de Ocupação (%)

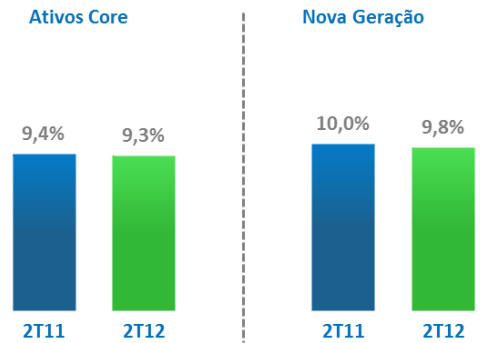


Custo de Ocupação (% de vendas)

O custo de ocupação atingiu 9,5% no 2T12, uma redução de 0,2 p.p. em relação ao 2T11. O baixo custo de ocupação e crescimentos de SSS superiores a 10% têm nos permitido reajustar nossos contratos bem acima da inflação sem prejudicar os lojistas. Essa melhora pode ser medida através de fortes renovações de aluguel acompanhadas por baixa inadimplência e vacância.

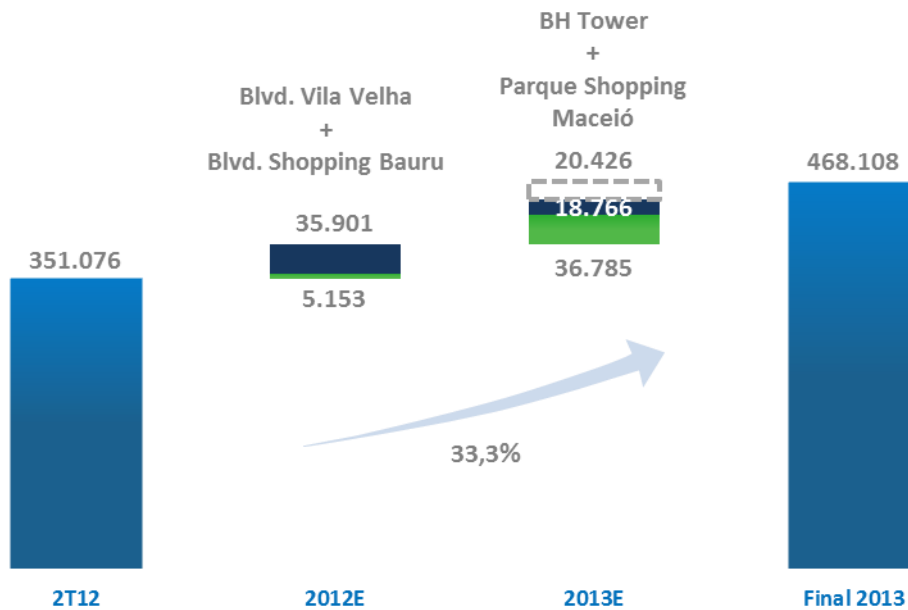
O custo de ocupação dos ativos de Nova Geração foi reduzido em 0,2 p.p. frente ao 2T11 e encerrou o trimestre em 9,8%. Este desempenho reflete o potencial de crescimento de receita deste grupo de ativos.

Custo de Ocupação (%)



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 468,1 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 33,3% em relação ao final do 2T12.



■ Expansões ■ Desenvolvimento □ Torre Comercial



Projetos GREENFIELD

Deliberamos em fasear a abertura do Boulevard Bauru e do Boulevard Vila Velha em função de uma velocidade de comercialização inferior à projetada. Desse modo, inauguraremos ambos empreendimentos com uma alta taxa de ocupação, evitando maiores custos operacionais.

Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP

De acordo com o novo planejamento, em novembro de 2012 inauguraremos a 1ª fase do shopping, que possuirá 27.821 m² de ABL. A previsão de inauguração da 2ª fase, com 6.824 m² de ABL, é 12 meses depois ou 4T13. A estratégia da Companhia foi manter a data de inauguração e ter desde o início um empreendimento mais comercializado e com custos operacionais mais baixos. A seguir, um comparativo entre as informações divulgadas no 1T12 e os dados atuais:

Boulevard Shopping Bauru	Release 1T12	Release 2T12		
	Total	1ª Fase	2ª Fase	Total
ABL	35.000 m ²	27.821 m ²	6.824 m ²	34.645 m ²
Inauguração	4T12	4T12	4T13	N/A
Participação	75%	75%	75%	75%
	% Aliansce	% Aliansce		
<i>(Valores em milhões de reais, exceto os percentuais)</i>				
Capex Líquido	139,5	141,4	(1,8)	139,5
NOI 1º ano (2013)	15,1	11,6	0,6*	12,2
NOI 3º ano (2015)	17,7	14,1	3,6	17,7
Cap Rate 3º Ano (2015)	12,7%	10,0%	n/a	12,7%

*Considera apenas dois meses

O cap rate estimado do 3º ano (2015) do shopping é 12,6%. Projetamos a TIR real e desalavancada do empreendimento em 15,3%.

O investimento previsto foi corrigido pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) em relação ao valor divulgado no 1T12. No final do 2T12, o CAPEX bruto realizado representava aproximadamente 63% do total das 2 fases.

O shopping terá 190 lojas, sendo 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.

Aproximadamente 87,0% da ABL da 1ª fase já está comercializada e entre os lojistas confirmados estão Renner, C&A, Riachuelo, Marisa, Magazine Luiza, Ponto Frio, Cinépolis, Ri Happy e Arezzo.





Boulevard Shopping Vila Velha – Vila Velha, ES

A Companhia decidiu adequar o empreendimento à oferta de ABL na região de Vila Velha. Desta forma, reduzimos a ABL e o investimento inicial do shopping mantendo a possibilidade de uma expansão no curto prazo a um custo por m² mais baixo.

Com o objetivo de facilitar o entendimento dos investidores, listamos abaixo as principais mudanças em relação às informações divulgadas no 1T12:

Boulevard Shopping Vila Velha	Release 1T12	Release 2T12		
	Total	Inicial	Expansão	Total
ABL	42.000 m ²	30.071 m ²	12.000 m ²	42.071 m ²
Inauguração	4T12	4T12	4T14	N/A
Participação	50%	50%	50%	50%
	% Aliansce	% Aliansce		
<i>(Valores em milhões de reais, exceto os percentuais)</i>				
Capex Líquido	125,9	98,0	21,6	119,6
NOI 1º ano (2013)	12,5	9,2	-	9,2
NOI 3º ano (2015)	17,4	12,1	3,8	15,9
Cap Rate 3º Ano (2015)	13,8%	12,3%	n/a	13,3%

A TIR real e desalavancada do empreendimento é 14,3%. No final do 2T12, o CAPEX bruto realizado representava aproximadamente 62% do total das 2 fases.

Serão aproximadamente 144 lojas, sendo 10 lojas âncoras e megalojas, 15 operações de alimentação e cerca de 2.300 vagas de estacionamento.

A Companhia decidiu retirar o supermercado do mix, visando maximizar o retorno do empreendimento. Após esta mudança, o Shopping está com aproximadamente 80,1% da ABL comercializada e conta com um mix que inclui C&A, Riachuelo, Casa Bahia, Leader, Dadalto, Ri Happy, Magic Games, Porcão Gourmet, Richard's e Cinesystem.





Parque Shopping Maceió

Após a conclusão da etapa das fundações no 2T12, iniciamos o desenvolvimento da estrutura do empreendimento. O cronograma físico-financeiro do projeto foi mantido em relação ao 1T12, com previsão de inauguração no 3T13. O CAPEX total previsto permanece em R\$100,3 milhões, com aproximadamente 43% realizado até o final do 2T12.

A comercialização do Parque Shopping Maceió continua em ritmo acelerado, atingido 68,8% no 2T12. Os valores médios de aluguel e CDU por m² estão em linha com a revisão realizada no trimestre anterior, mantendo a estimativa de TIR real e desalavancada do empreendimento em 19,7% a.a. e o cap rate do 3º ano em 16,7%.

O shopping será integrado a um projeto de uso misto a ser desenvolvido em uma área do terreno com 98 mil m². O projeto prevê a construção de prédios residenciais e comerciais no entorno do shopping.

Parque Shopping Maceió



Localização	Maceió, AL
ABL	37.532 m ²
Inauguração Prevista	3T13
Participação	50%
TIR (a.a.)	20%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 8,1 milhões
CAPEX	R\$ 100,3 milhões
% Capex Realizado	43%
NOI 1º ano	R\$ 12,9 milhões
NOI 3º ano	R\$ 15,4 milhões



Expansões

Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões do Shopping Iguatemi Salvador, Boulevard Belém e Boulevard Campos acrescentarão aproximadamente 10,7 mil m² à ABL própria da Companhia, e o investimento líquido é R\$61,3 milhões na participação da Aliansce.

Estimamos o NOI das expansões no 3º ano, na participação da Companhia, em R\$8,9 milhões, com um cap rate de 14,5%.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)				Locação	TIR (a.a.)
						CAPEX	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano		
Expansão Iguatemi Salvador	BA	3T12	2.628	50,6%	1.329	0,0	0,0	0,3	0,3	100%	n/a
Boulevard Shopping Belém	PA	4T12	5.099	75,0%	3.824	34,0	2,2	3,5	4,2	81%	17,5%
Boulevard Campos	RJ	2T13	5.500	100,0%	5.500	31,9	2,5	3,8	4,4	53%	18,2%
Total			13.227		10.653	65,9	4,7	7,6	8,9		

Expansão Iguatemi Salvador



A nova ampliação do Iguatemi Salvador encontra-se em fase avançada de obras, dentro do cronograma estimado para o projeto. Conterá com uma mega academia Bodytech que terá aproximadamente 4.000 m² de área útil

Expansão Boulevard Shopping Belém



A primeira expansão do Boulevard Belém está avançando conforme cronograma original e está prevista para inaugurar no 4T12. Até o final de 3T12 devem ser adicionadas 163 vagas ao empreendimento, que passará a contar com um total de 1.626 vagas.

A comercialização desta expansão avançou rapidamente ao longo deste trimestre, atingindo 81% da ABL disponível. O projeto qualificará ainda mais o mix de sucesso deste empreendimento, trazendo novos nomes de peso do varejo nacional para a cidade de Belém.

Com previsão de um investimento líquido na ordem de R\$31,7 milhões e NOI de R\$4,2 milhões para o 3º ano de operação, projetamos uma TIR real e desalavancada de 17,5% e cap rate de 3º ano de 13,2%.



Expansão Boulevard Shopping Campos

Decidimos incrementar a ampliação do empreendimento em mais 1.672 m² de ABL própria, expandindo para 5.500 m². Apesar do aumento da expectativa de ampliação, a inauguração está mantida para o 2T13.

O CAPEX líquido esperado passa a ser de R\$29,5 milhões. Estimamos um cap rate para o terceiro ano de operação em 14,9% e uma TIR real e desalavancada de 18,2%.

As lojas adicionais estarão localizadas em um novo corredor que possibilitará o acesso direto entre o shopping e o supermercado localizado no terreno anexo. Esta nova área resultará em uma melhor integração entre os dois empreendimentos, facilitando o fluxo dos consumidores.

Com essa movimentação estratégica, o Boulevard Shopping Campos consolidará a sua posição dominante nesta região que possui uma população com demanda crescente por um varejo cada vez mais sofisticado e por serviços de qualidade.

Futuras Expansões

A Companhia encerrou o 2T12 com 07 expansões previstas para inaugurarem a partir do 2T13.

Esses projetos somados adicionarão 30,5 mil m² de ABL própria, possibilitando por si só, um crescimento de 8,7% à sua ABL no final do 2T12.

O CAPEX Líquido previsto, na proporção da Companhia, está orçado em R\$46,3 milhões, o que, aliado ao NOI estabilizado deste conjunto de expansões, implica em um cap rate de 59,3%.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Shopping Taboão	SP	2T13	6.053	78%	4.722
Bangu Shopping	RJ	2T13	1.912	100%	1.912
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	5.000	25%	1.250
Carioca Shopping	RJ	3T13	10.722	100%	10.722
Via Parque Shopping	RJ	4T13	3.163	70%	2.202
Caxias Shopping	RJ	4T13	6.022	89%	5.359
Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	51%	4.298
			41.372		30.465



Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte



A torre triple A de 17 andares esta sendo construída em cima do shopping, valorizando ainda mais o empreendimento. Serão cerca de 20,5 mil m² de área privativa e 400 vagas de estacionamento integradas ao shopping. Estamos iniciando a concretagem da décima laje de pavimento e os revestimentos de fachada em fulget.

A entrega da torre está prevista para janeiro de 2013. Aproximadamente 60% do CAPEX do empreendimento já foram realizados. Ainda em agosto iniciaremos a comercialização do empreendimento, através da empresa CB Richard Ellis. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



Endividamento e Disponibilidades

As aquisições realizadas no 2T12 foram financiadas através da emissão de notas promissórias (“NPs”) no valor de R\$500,0 milhões com vencimento em novembro de 2012. Os termos e condições pactuados preveem o alongamento dessa dívida através de financiamento imobiliário vinculado aos ativos adquiridos, os quais estão em fase de preparação dos contratos. Desta forma, estaremos alinhados com a estratégia de ter o passivo financeiro da Companhia exposto a indexadores financeiros de baixa volatilidade com perfil de dívida de longo prazo.

Em maio de 2012, a Companhia assinou carta oferta para o financiamento com o Bradesco para construção do Boulevard Bauru. O montante de R\$85,2 milhões, na participação da Companhia, será liberado de acordo com o cronograma físico-financeiro do empreendimento, indexado à TR + 10,80% a.a e terá um prazo de 14 anos, sendo 2 anos de carência de pagamento de principal e juros.

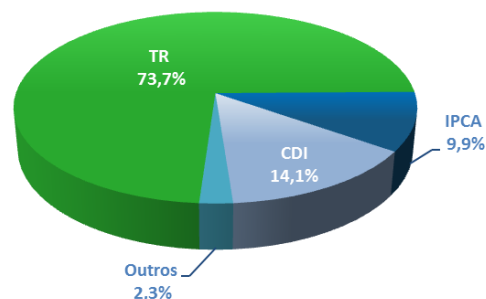
No final do 2T12, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$1.294 milhões e de R\$1.232 milhões excluindo a participações de minoritários.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	528,333	270,280	798,613
CCI/CRI	50,917	453,751	504,668
Obrigação para compra de ativos	9,700	34,877	44,577
Debêntures	-	180,263	180,263
DÍVIDA TOTAL	588,950	939,171	1,528,121
Caixa e aplicações financeiras	(208,140)	-	(208,140)
Venda de ativos a receber	(25,960)	-	(25,960)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(234,100)	-	(234,100)
DÍVIDA LÍQUIDA	354,850	939,171	1,294,021

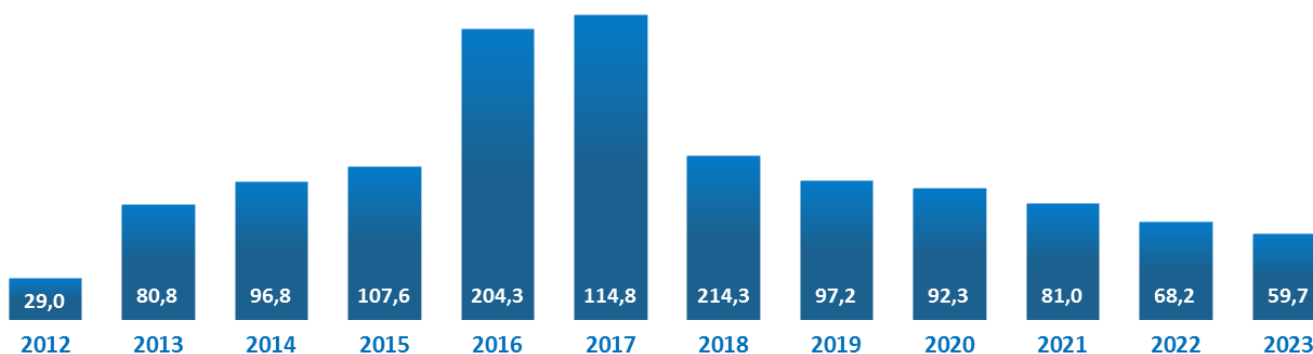
Considerando o financiamento imobiliário de 15 anos, o perfil da dívida permanecerá estável e alinhado com a estratégia da Companhia. Com o 2T12 proforma, 83,6% da dívida estaria indexada a TR e IPCA e 14,1% indexada à CDI. O prazo médio de maturação da dívida seria de 9,0 anos. Adicionalmente, as vendas do Boulevard Shopping Campina Grande e Boulevard Shopping Brasília reforçam a posição de caixa da Companhia. As informações a seguir refletem uma posição pro-forma:

Composição da Dívida Pro-forma	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Dívida Total	78.724	1.449.397	1.528.121
Disponibilidade Total	(347.551)	(60.000)	(407.551)
DÍVIDA LÍQUIDA	(268.827)	1.389.397	1.120.570

Perfil da Dívida Pro-forma - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal - Pro-forma (R\$ milhões)

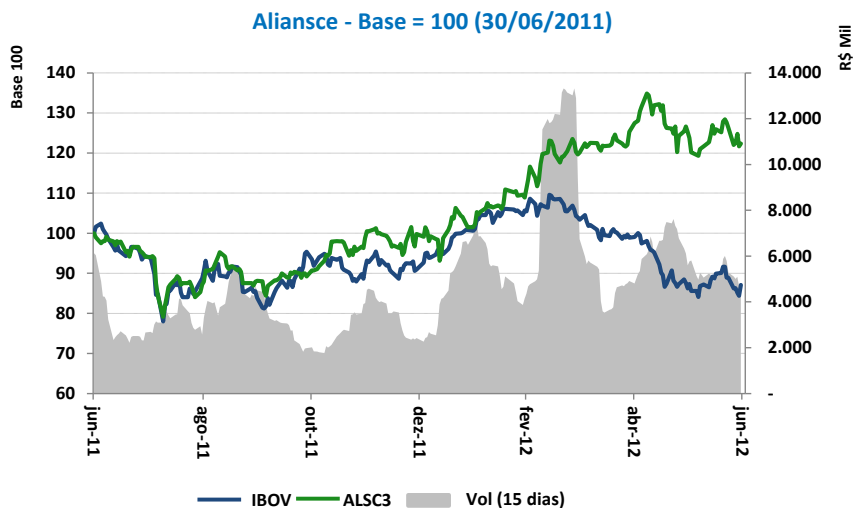




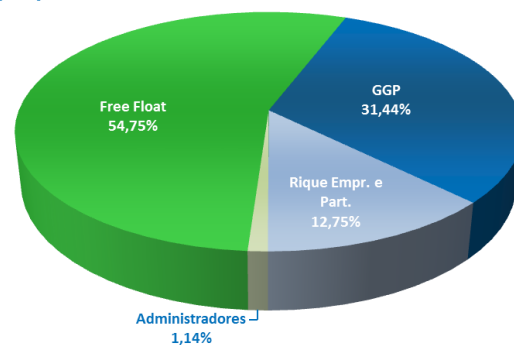
Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 2T12 cotada a R\$17,30. A ação teve uma valorização de 22,38% nos últimos 12 meses, comparado a uma desvalorização de 12,9% do índice Ibovespa no mesmo período.

No 2T12, o volume médio negociado foi de R\$4,7 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



Eventos Recentes

Aliansce Shopping Centers (ALSC3) anuncia acordos para a venda das participações no Boulevard Campina Grande e Boulevard Brasília por R\$173,5 milhões

Nesta data, anunciamos acordos para a venda das participações 76,6% no Boulevard Campina Grande e de 50,0% no Boulevard Brasília por R\$173,5 milhões. Este valor resulta em um cap rate de saída de 6,9% em ambos os casos, com base no NOI esperado para os próximos 12 meses. As vendas destas participações reforçam a estratégia da Companhia em focar recursos nos ativos mais relevantes do portfólio.

O valor da venda é equivalente a 6,6% do market cap da Aliansce. Os shoppings contribuíram com 3,5% da receita bruta da Aliansce no 2T12.

O valor de venda do Boulevard Campina Grande será aproximadamente R\$103,5 milhões, a serem pagos à vista. Inaugurado em abril de 1999, o Boulevard Campina Grande possui 92 lojas, 1.100 vagas de estacionamento e 17.259 m² de ABL total.

O Boulevard Brasília será vendido por cerca de R\$70,0 milhões, sendo R\$5,0 milhões à vista, mais 3 parcelas semestrais de R\$5,0 milhões e o saldo restante em 24 meses. O shopping foi inaugurado em junho de 2009 e tem 134 lojas, 1.500 vagas de estacionamento e 16.931 m² de ABL total.



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 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

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

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

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 31 de junho 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 junho de 2011 e 2012:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2011 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2011 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	129.799	9.920	(2.664)	137.055
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.234)	(21)	-	(10.255)
Receita líquida	119.565	9.899	(2.664)	126.800
Custo de aluguéis e serviços	(36.534)	(3.230)	2.664	(37.099)
Lucro bruto	83.032	6.669	-	89.701
(Despesas)/Receitas operacionais	(3.611)	(4.230)	-	(7.841)
Despesas administrativas e gerais	(19.891)	-	-	(19.891)
Despesa com depreciação	(367)	-	-	(367)
Outras (despesas)/receitas operacionais	16.648	(4.230)	-	12.418
Resultado financeiro	(11.655)	772	(12.560)	(23.443)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	67.766	3.211	(12.560)	58.417
Imposto de renda e contribuição social	(12.052)	-	-	(12.052)
Participações minoritárias	(1.002)	-	-	(1.002)
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	54.712	3.211	(12.560)	45.363

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2011 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2011 - Gerencial
Período findo em 30 de Junho de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita Líquida	119.565	9.899	(2.664)	126.800
(-) Custo de aluguéis e serviços	(36.534)	(3.230)	2.664	(37.099)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(3.611)	(4.230)	-	(7.841)
(+) Depreciação e amortização	14.085	244	-	14.329
EBITDA	93.506	2.683	-	96.189
MARGEM EBITDA %	78,2%	27,1%		75,9%
(+) Despesas não recorrentes	(15.835)	4.278	-	(11.557)
EBITDA AJUSTADO	77.671	6.961	-	84.632
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	65,0%	70,3%		66,7%
Lucro Líquido	54.712	3.211	(12.560)	45.363
(+) Depreciação e amortização	14.085	244	-	14.329
(=) FFO	68.796	3.455	(12.560)	59.692
Margem FFO %	57,5%	34,9%		47,1%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(15.835)	4.278	-	(11.557)
(+) Efeito SWAP	(3.113)	-	-	(3.113)
(+) Despesas financeiras não pagas	22.785	-	-	22.785
(+)(-) Impostos não caixa	5.633	-	-	5.633
(=) FFO ajustado	78.267	7.733	(12.560)	73.440
Margem AFFO %	65,5%	78,1%		57,9%



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 Junho de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	163.637	12.578	(3.481)	172.734
Impostos e contribuições e outras deduções	(12.595)	(35)	-	(12.630)
Receita líquida	151.041	12.544	(3.481)	160.104
Custo de aluguéis e serviços	(44.881)	(2.475)	3.481	(43.876)
Lucro bruto	106.160	10.068	-	116.229
(Despesas)/Receitas operacionais	11.290	271.171	(271.103)	11.358
Despesas administrativas e gerais	(25.323)	(0)	-	(25.323)
Despesa com depreciação e amortização	(780)	-	-	(780)
Outras (despesas)/receitas operacionais	37.394	271.171	(271.103)	37.462
Resultado financeiro	(30.719)	504	(10.377)	(40.591)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	86.732	281.744	(281.480)	86.996
Imposto de renda e contribuição social	(19.622)	-	-	(19.622)
Participações minoritárias	(2.066)	-	-	(2.066)
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	65.043	281.744	(281.480)	65.307

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 Junho de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita líquida	151.041	12.544	(3.481)	160.104
(-) Custo de aluguéis e serviços	(44.881)	(2.475)	3.481	(43.876)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	11.290	271.171	(271.103)	11.358
(+) Depreciação e amortização	18.093	28	-	18.121
EBITDA	135.544	281.267	(271.103)	145.708
MARGEM EBITDA %	89,7%			91,0%
(+)/(-) Despesas não recorrentes	(34.730)	-	-	(34.730)
(+) Gastos pré-operacionais	3.097	-	-	3.097
(+)/(-) Outros	(37.827)	-	-	(37.827)
EBITDA AJUSTADO	100.814	281.267	(271.103)	110.978
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	66,8%			69,3%
Lucro líquido	65.043	281.744	(281.480)	65.307
(+) Depreciação e amortização	18.093	28	-	18.121
(=) FFO	83.136	281.772	(281.480)	83.428
Margem FFO %	55,0%			52,1%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(34.730)	-	-	(34.730)
(+) Efeito SWAP	(3.746)	-	-	(3.746)
(+) Despesas financeiras não pagas	20.816	-	-	20.816
(+) Impostos diferidos	10.499	-	-	10.499
(=) FFO ajustado	75.975	281.772	(281.480)	76.267
Margem AFFO %	50,3%	2246,4%		47,6%


Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/06/2012	30/06/2012	30/06/2012
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	67.109	281.744	348.853
Aluguel linear	(4.614)	-	(4.614)
Depreciação e amortização	18.093	28	18.121
Provisão para ajuste a valor justo	-	(271.103)	(271.103)
Remuneração com base em opção de ações	2.150	-	2.150
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	60.769	-	60.769
Ganho de investimentos	(39.326)	-	(39.326)
Receita financeira FIIVPS	(10.377)	-	(10.377)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.746)	-	(3.746)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.499	-	10.499
Recursos provenientes do lucro	100.557	10.669	111.226
Redução (Aumento) dos ativos	(7.346)	1.006	(6.340)
Contas a receber de clientes	7.242	25	7.267
Outros créditos	(11.324)	351	(10.973)
Adiantamentos	(5.766)	630	(5.136)
Impostos a recuperar	2.502	-	2.502
Aumento (Redução) dos passivos	13.979	(2.370)	11.609
Fornecedores	2.440	(125)	2.315
Impostos e contribuições a recolher	17.139	(1.561)	15.578
Impostos pagos	(18.336)	-	(18.336)
Outras obrigações	8.219	(1.030)	7.189
Receitas diferidas	4.517	345	4.862
Dividendos recebidos	2.702	(2.702)	0
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	109.892	6.603	116.495
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(1.128)	-	(1.128)
Aquisição de propriedade para investimento	(854.482)	(2.113)	(856.595)
Venda de propriedade para investimento	24.960	-	24.960
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	74.561	-	74.561
Aquisições de intangíveis	(1.814)	-	(1.814)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(757.903)	(2.113)	(760.016)
Atividades de financiamento			
Dividendos pagos	(25.354)	-	(25.354)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(27.573)	-	(27.573)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(31.543)	-	(31.543)
Pagamento juros de debêntures	(6.814)	-	(6.814)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	565.728	-	565.728
Emissão em cédulas de crédito imobiliário	-	-	-
Emissão de debêntures	179.049	-	179.049
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	653.493	-	678.847
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	5.482	4.491	35.327
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	14.113	12.585	26.698
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	8.631	8.095	16.726
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	5.482	4.491	9.972


Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Alianscce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Alianscce Consolidado Gerencial	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
ATIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	14.113	8.631	722	728	-	-	14.835	9.359
Aplicações financeiras de curto prazo	181.442	256.004	11.863	7.367	-	-	193.305	263.371
Contas a receber	40.044	42.581	3.312	3.337	-	-	43.356	45.918
Venda de ativos a receber	25.960	-	-	-	-	-	25.960	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	9.836	8.387	-	-	(9.836)	(8.387)	-	-
Imposto a recuperar	19.256	19.682	-	630	-	-	19.256	20.312
Outros créditos	11.975	4.569	113	499	-	-	12.088	5.068
Total Ativo Circulante	302.626	339.854	16.010	12.561	(9.836)	(8.387)	308.800	344.028
Não circulante								
Contas a receber	956	1.047	-	-	-	-	956	1.047
Venda de ativos a receber	-	1.282	-	-	-	-	-	1.282
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FII/VPS	393.179	393.179	-	-	(393.179)	(393.179)	-	-
IR e CSLL diferida	19.313	18.167	-	-	-	-	19.313	18.167
Dividendos a receber	12.537	8.387	-	-	(12.537)	(8.387)	-	-
Depósitos judiciais	-	-	35	-	-	-	35	-
Instrumentos financeiros derivativos	3.114	-	-	-	-	-	3.114	-
Outros créditos	38.121	26.950	-	-	-	-	38.121	26.950
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Propriedades para investimento	2.238.371	1.368.483	337.894	64.705	(271.103)	-	2.305.162	1.433.188
Imobilizado de uso	2.638	1.753	-	-	-	-	2.638	1.753
Intangível	236.889	235.687	-	-	-	-	236.889	235.687
Total Ativo Não Circulante	2.945.290	2.055.107	337.928	64.705	(676.819)	(401.566)	2.606.399	1.718.246
Total do Ativo	3.247.916	2.394.961	353.938	77.266	(686.655)	(409.953)	2.915.199	2.062.274
PASSIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	12.183	9.743	199	324	-	-	12.382	10.067
Impostos e contribuições a recolher	10.979	12.176	1.298	-	1.130	-	13.407	12.176
Dividendos a pagar	160	24.247	23.503	18.891	(23.503)	(16.774)	160	26.364
Empréstimos e financiamentos	528.333	14.607	-	-	-	-	528.333	14.607
Cédula de crédito imobiliário	50.917	47.219	-	-	-	-	50.917	47.219
Obrigações por compra de ativos	9.700	9.141	-	-	-	-	9.700	9.141
Outras obrigações	7.670	7.798	4	1.309	-	-	7.674	9.107
Total Passivo Circulante	619.942	124.931	25.004	20.524	(22.373)	(16.774)	622.573	128.681
Não Circulante								
Receitas diferidas	51.536	47.048	345	-	-	-	51.881	47.048
Empréstimos e financiamentos	270.280	210.396	-	-	-	-	270.280	210.396
Instrumentos financeiros derivativos	-	633	-	-	-	-	-	633
Debêntures	180.263	-	-	-	-	-	180.263	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	179.757	168.656	-	-	(128.254)	(128.126)	51.503	40.530
Cédula de crédito imobiliário	453.751	462.693	-	-	-	-	453.751	462.693
Obrigações por compra de ativos	34.877	-	-	-	-	-	34.877	-
Outras obrigações	10.908	10.249	-	-	-	-	10.908	10.249
Provisões para contingências	20.081	12.375	1.694	1.214	-	-	21.775	13.589
Total Passivo Não Circulante	1.201.453	912.050	2.039	1.214	(128.254)	(128.126)	1.075.238	785.138
Patrimônio líquido								
Capital social	916.342	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	916.342	916.342
Gastos com emissões de ações	(23.465)	(23.465)	-	-	-	-	(23.465)	(23.465)
Reserva de capital	6.092	3.942	-	-	-	-	6.092	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	65.042	-	281.744	-	(281.480)	-	65.306	-
Ajuste de avaliação patrimonial	230.796	230.796	-	-	(250.042)	(250.044)	(19.246)	(19.248)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	73.766	71.700	-	-	-	-	73.766	71.700
Total Patrimônio líquido	1.426.521	1.357.980	326.895	55.528	(536.028)	(265.053)	1.217.388	1.148.455
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	3.247.916	2.394.961	353.938	77.266	(686.655)	(409.953)	2.915.199	2.062.274



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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	91.257	67.196	35,8%	163.637	129.799	26,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.758)	(5.346)	26,4%	(12.595)	(10.234)	23,1%
Receita líquida	84.498	61.850	36,6%	151.041	119.565	26,3%
Custo de aluguéis e serviços	(26.581)	(18.027)	47,5%	(44.881)	(36.534)	22,8%
Lucro bruto	57.917	43.824	32,2%	106.160	83.032	27,9%
Receitas (despesas) operacionais	7.428	9.305	-20,2%	11.290	(3.611)	-412,7%
Despesas administrativas e gerais	(10.044)	(7.568)	32,7%	(25.323)	(19.891)	27,3%
Despesa com depreciação e amortização	(418)	(204)	104,9%	(780)	(367)	112,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	17.890	17.078	4,8%	37.394	16.648	124,6%
Resultado financeiro	(17.843)	3.038	-687,4%	(30.719)	(11.655)	163,6%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	47.502	56.167	-15,4%	86.732	67.766	28,0%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.673)	(3.104)	82,7%	(9.123)	(6.419)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.688)	(3.764)	-55,1%	(10.499)	(5.633)	86,4%
Participações dos não-controladores	(1.158)	(452)	156,3%	(2.066)	(1.002)	106,2%
Lucro líquido do período	38.983	48.847	-20,2%	65.043	54.712	18,9%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T12	2T11	2T12/2T11 Δ%	1S12	1S11	1S12/1S11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	96.044	71.013	35,2%	172.734	137.055	26,0%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.767)	(5.358)	26,3%	(12.630)	(10.255)	23,2%
Receita líquida	89.277	65.655	36,0%	160.104	126.800	26,3%
Custo de aluguéis e serviços	(26.121)	(19.032)	37,2%	(43.876)	(37.099)	18,3%
Lucro bruto	63.157	46.623	35,5%	116.229	89.701	29,6%
Receitas (despesas) operacionais	7.459	6.627	12,5%	11.358	(7.841)	-244,9%
Despesas administrativas e gerais	(10.044)	(7.568)	32,7%	(25.323)	(19.891)	27,3%
Despesa com depreciação e amortização	(418)	(204)	104,9%	(780)	(367)	112,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	17.922	14.400	24,5%	37.462	12.418	201,7%
Resultado financeiro	(27.943)	(9.306)	200,3%	(40.591)	(23.443)	73,1%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	42.673	43.944	-2,9%	86.996	58.417	48,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.673)	(3.104)	82,7%	(9.123)	(6.419)	42,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.688)	(3.764)	-55,1%	(10.499)	(5.633)	86,4%
Participações dos não-controladores	(1.158)	(452)	156,3%	(2.066)	(1.002)	106,2%
Lucro líquido do período	34.154	36.624	-6,7%	65.307	45.363	44,0%

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