



RESULTADOS 4T11

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
CFO

Eduardo Prado
Gerente 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

08 de março de 2012 - 5ª feira
11h00 (BR) | 09h00 (US ET)
Telefone: +55 (11) 3127-4971
Código: Aliansce
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999
Senha: 56349077



Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais de 2011 e do 4T11

Rio de Janeiro, 07 de março de 2012 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados do ano de 2011 e do 4º trimestre de 2011. 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 de 2011 e do quarto trimestre de 2011 e eventos recentes

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

- As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 25,1% em 2011. As vendas nas mesmas lojas (SSS) e mesmas áreas (SAS) apresentaram crescimento no ano de 11,1% e 12,2%, respectivamente.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$269,7 milhões em 2011 e R\$74,7 milhões no 4T11, crescimento de 29,8% e 20,6% em relação ao ano de 2010 e ao 4T10, respectivamente.
- NOI de R\$228,8 milhões em 2011 e de R\$66,3 milhões no 4T11, crescimento de 36,9% e 37,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem NOI anual teve um crescimento de 2,9 p.p., atingindo 91,0% no ano de 2011, impulsionando principalmente pela margem NOI do 4T11 que foi de 93,2% representando um incremento de 9,5p.p. quando comparado ao mesmo período de 2010.
- EBITDA ajustado de R\$190,4 milhões em 2011, um aumento de 37,6% em relação ao ano passado, atingindo uma margem de 70,6% no ano. A margem de EBITDA ajustado apresentou um aumento de 4,0 p.p. frente a 2010.
- FFO ajustado atingiu R\$155,8 milhões no ano representando um crescimento de 24,9%, e a margem AFFO foi 57,8%.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$25,7 milhões no 4T11, um aumento de 48,4% comparado aos R\$17,3 milhões do mesmo período do ano anterior. Destaque, para o lucro líquido anual que atingiu R\$92,0 milhões no 2011, um crescimento de 30,6% frente a 2010.
- Taxa de ocupação do portfólio de 98,5%, o percentual mais alto já apresentado pela Companhia.
- CAPEX da Companhia foi R\$93,6 milhões no 4T11, valor investido principalmente para a finalização do empreendimento do Parque Shopping Belém, da Torre Comercial de Belo Horizonte e do Parque Shopping Maceió.
- Em 1º de dezembro, anunciamos a inauguração da expansão do Via Parque Shopping, adicionando 35 lojas ou 3.285 m² de ABL própria. O investimento líquido na participação da Companhia foi R\$10,4 milhões. Estimamos uma TIR real e desalavancada de 36,0% e um resultado operacional para o 3º ano da operação de R\$3,5 milhões.
- No início de 2012, a empresa assumiu a administração e comercialização do Shopping West Plaza. O shopping está localizado, em uma região privilegiada, na Zona Oeste de São Paulo e possui 34,0 mil m² de área bruta locável (ABL) e 200 lojas.



- Em janeiro de 2012, concluímos a implantação do sistema de gestão SAP no ambiente corporativo da Companhia, um investimento de cerca de R\$3,5 milhões. Este investimento, além de outros realizados ao longo do ano em processos e controles, permitirão a Companhia aprimorar seu nível de governança.
- Em 06 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da primeira emissão pública de debêntures, pela Companhia, no mercado de capital local. A emissão foi feita de acordo com a Instrução nº 476 no montante equivalente à R\$185,0 milhões. A liquidação financeira desta operação ocorreu em 02 de março de 2012.

Principais Indicadores	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
Desempenho Financeiro - informações gerenciais						
Receita Bruta	81.257	67.355	20,6%	291.898	224.383	30,1%
Receita Líquida	74.743	61.968	20,6%	269.657	207.676	29,8%
NOI	66.304	48.123	37,8%	228.759	167.074	36,9%
Margem %	93,2%	83,7%	9,5p.p.	91,0%	88,1%	2,9p.p.
EBITDA Ajustado	55.994	41.858	33,8%	190.389	138.335	37,6%
Margem %	74,9%	67,6%	7,3 p.p.	70,6%	66,6%	4,0p.p.
Lucro líquido	25.692	17.317	48,4%	92.067	70.519	30,6%
Margem %	34,4%	27,9%	6,5p.p.	34,1%	34,0%	0,1p.p.
FFO Ajustado	40.103	32.439	23,6%	155.787	124.699	24,9%
Margem %	53,7%	52,3%	1,4p.p.	57,8%	60,0%	-2,2p.p.
Desempenho Operacional - Informações Gerenciais						
Vendas	1.675.254	1.382.590	21,2%	5.127.636	4.099.904	25,1%
Vendas/m ²	1.252,6	1.129,1	10,9%	970,8	860,3	12,8%
Aluguel/m ²	65,5	60,9	7,6%	60,3	56,8	6,2%
SAS/m ² (vendas mesma área) ¹	1.276,1	1.147,8	11,2%	1.020,6	909,6	12,2%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ¹	76,2	67,8	12,4%	60,5	54,3	11,5%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ¹	1.266,7	1.148,6	10,3%	1.013,7	912,1	11,1%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ¹	74,4	66,2	12,5%	59,4	53,1	11,9%
Custo de Ocupação (% vendas)	8,9%	9,2%	-0,3p.p.	9,9%	9,9%	0,0p.p.
Inadimplência	-0,2%	0,8%	-1,0p.p.	0,6%	1,4%	-0,8p.p.
Ocupação	98,5%	97,9%	0,6p.p.	98,5%	97,9%	0,6p.p.
ABL Total Final (m ²)	499.625	474.538	5,3%	499.625	474.538	5,3%
ABL Propria Final (m ²)	277.441	263.706	5,2%	277.441	263.706	5,2%
ABL que informa vendas (média - m ²)	445.805	408.155	9,2%	440.167	397.150	10,8%

¹ Média mensal.

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



Transações Recentes

No início de 2012, os acionistas da Aliansce aprovaram o aumento de participação e a aquisição do controle em seis shopping centers: Iguatemi Salvador, Carioca Shopping, Shopping Taboão, Boulevard Campina Grande, Caxias Shopping e Boulevard Campos. Adicionalmente, a Companhia concretizou a venda da sua participação no Super Shopping Osasco.

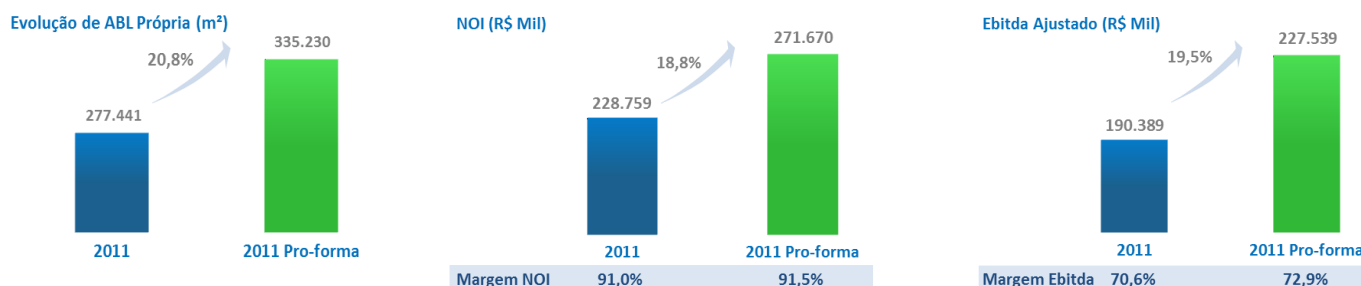
Estas aquisições representarão uma diluição significativa das despesas da Companhia visto que já detínhamos participação nestes empreendimentos. A Companhia administra e comercializa todos os ativos. Os eventos descritos abaixo foram transformacionais para Aliansce, pois representam um aumento de 20,8% em nossa ABL própria em operação.

- Em 09 de janeiro de 2012, a Assembléia Geral Extraordinária da Companhia aprovou de forma unânime a aquisição de 7,87%, em termos de ABL, do Shopping Iguatemi Salvador. A Companhia passou a deter 53,12% do Shopping, em termos de ABL. O valor total da aquisição foi R\$81,4 milhões. A operação teve um cap rate estimado de 9,3% com base no resultado operacional esperado em 2012 e uma Taxa Interna de Retorno (TIR) projetada de 14,0% real e desalavancada.
- Em 16 de janeiro de 2012, a Aliansce concretizou a venda de 37,7% do Super Shopping Osasco. O preço de venda foi de R\$50,0 milhões, representando um cap rate de saída de 8,8%, considerando o NOI esperado para os próximos 12 meses.
- Em 02 de fevereiro de 2012, a Assembléia Geral Extraordinária da Aliansce aprovou, por unanimidade dos acionistas presentes, a aquisição de participação e controle de cinco shoppings centers: 60,0% do Carioca Shopping; 50,0% do Boulevard Campos; 49,0% do Caxias Shopping; 40,1% do Boulevard Campina Grande; 40,0% do Shopping Taboão e 100,0% da âncora C&A do Carioca Shopping. A aquisição representa um aumento de 59.524 m² de ABL própria e o valor total da aquisição é R\$574,5 milhões, representando um cap rate de 9,2% com base no NOI de 2012 e uma TIR real e desalavancada de 14,3%.

As participações da Aliansce nestes shoppings passarão a ser as seguintes:

Shoppings	% Antes	% Transações Recentes	% Depois
Supershoping Osasco	37,70%	-37,70%	0,00%
Shopping Iguatemi Salvador	45,25%	7,87%	53,12%
Carioca Shopping	40,00%	60,00%	100,00%
Shopping Taboão	38,00%	40,00%	78,00%
Blvd. Campina Grande	36,52%	40,11%	76,63%
Caxias Shopping	40,00%	49,00%	89,00%
Blvd. Campos	50,00%	50,00%	100,00%
C&A Carioca Shopping	0,00%	100,00%	100,00%

Destacamos abaixo o impacto destes eventos nos indicadores gerenciais da Companhia, na comparação com os números pro-forma que considera estes eventos como se tivessem ocorrido em 1º de janeiro de 2011:





Mensagem da Administração

Em 2011, a Aliansce continuou a se beneficiar da força do seu portfólio de 18 shopping centers (4 em construção) que está estrategicamente localizado em todas as regiões do País e com exposição a uma ampla base de consumidores. Os indicadores operacionais e financeiros da Companhia são reflexo da força de uma estratégia de crescimento bem planejada.

O portfólio da Aliansce teve um crescimento total de vendas de 25,1% em 2011. No 4T11, o crescimento de vendas mesmas lojas (SSS) e aluguéis mesmas lojas (SSR) foram de 10,3% e 12,5%, respectivamente. Em 2011, o SSS e SSR foram de 11,1% e 11,9%, respectivamente. A receita líquida totalizou R\$269,7 milhões em 2011 e R\$74,7 milhões no 4T11. NOI e EBITDA ajustado atingiram R\$228,8 milhões e R\$190,4 milhões em 2011, representando um aumento de 36,9% e 37,6%, respectivamente. No 4T11, as margens de EBITDA ajustado e NOI atingiram 74,9% e 93,2%, respectivamente.

Em 2011, o FFO ajustado foi de R\$155,8 milhões. A taxa de ocupação atingiu 98,5%, o maior nível já registrado pela Companhia.

Em janeiro, completaram-se dois anos desde o IPO da Aliansce. Durante este período, a Aliansce aumentou sua ABL própria em 50,6%. Em janeiro de 2012, a Aliansce adquiriu cinco ativos que foi transformacional para a Companhia em sintonia com o nosso princípio de maximização de valor para nossos acionistas. A transação foi uma oportunidade única para adquirir o controle e consolidar participação em 5 ativos estrategicamente posicionados e que levará a um aumento de 20,8% na ABL da Companhia. A Aliansce tem um profundo conhecimento da história e do potencial de crescimento destes shoppings, como responsável pelo desenvolvimento de 4 dos 5 ativos. Em dezembro de 2011, a Aliansce fechou um acordo de co-investimento com o Canada Pension Plan para adquirir controle e consolidar participação em nossa propriedade em Salvador, o nosso maior ativo. Buscaremos captar as eficiências operacionais resultantes de um processo de governança mais eficiente e simplificado em ambas as aquisições.

Em abril, inauguraremos o 10º shopping em menos de seis anos. O Parque Shopping Belém possui mais de 97% da ABL locada. Nos próximos 18 meses, planejamos inaugurar os nossos shoppings em Vila Velha, Bauru e Maceió. A Companhia tem forte convicção no potencial destes ativos e nos mercados onde estão situados. A Aliansce vai continuar a priorizar desenvolvimentos localizados em mercados de porte e pouco penetrados.

Temos usado o nosso balanço patrimonial para financiar o crescimento da Companhia. Nossa abordagem é baseada nos seguintes princípios: i) dívida de longo prazo e sem risco de refinanciamento; (ii) indexação a índices historicamente estáveis e que se correlacionam com nossos ativos; (iii) manutenção de posição de caixa robusta e de índice de cobertura de dívida. Com o crescimento contínuo da geração de caixa da Companhia e as inaugurações dos desenvolvimentos e expansões, nossa Dívida Líquida / EBITDA deverá ser reduzida de forma significativa nos próximos 12 meses. Na medida do possível, iremos explorar as oportunidades para reduzir nossa dívida e buscar taxas menores de financiamento.

Em dezembro de 2011, vendemos uma das propriedades em nosso portfólio. Esta propriedade representou aproximadamente 1,8% da receita bruta de Companhia de 2011. Continuaremos a dedicar nossos recursos para os ativos mais relevantes no nosso portfólio.

Nossas equipes estão focadas na execução de nossa estratégia de crescimento que representa um aumento de 41,3% da ABL própria até o final do próximo ano. Apesar das incertezas no ambiente macroeconômico global, os consumidores de nossos shoppings serão beneficiados em 2012 pelo desenvolvimento da economia brasileira, pelo crescimento real dos salários, por taxas de juros declinantes e uma melhor demografia. Continuamos otimistas sobre nossas oportunidades de crescimento e mantemos o compromisso de criar experiências especiais para as famílias brasileiras em nossos shoppings.

A Administração



Nosso Portfólio em 2011

A Aliansce participa e/ou administra shoppings centers localizados em todas as regiões do país e que possuem exposição a um público de diversificada faixa de renda.

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 ainda em desenvolvimento ou que passam por uma revitalização.

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



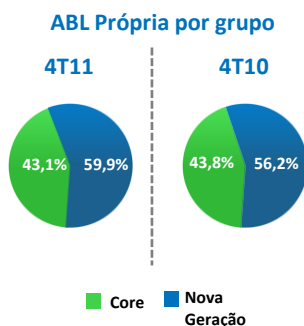
■ Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)



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



■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce



No final do 4T11, a Companhia possuía participação em 15 shoppings em operação e 04 em desenvolvimento, totalizando 277,4 mil m² de ABL própria em operação e 81,3 mil m² de ABL própria em desenvolvimento. Após os eventos recentes anunciados - venda de participação no Super Shopping Osasco e aquisição de controle em 6 Shoppings - a ABL própria em operação da Companhia passará para 335,2 mil m², um incremento de 20,8% de ABL própria.

A Companhia também atua como prestadora de serviços, na administração e comercialização de 9 shopping centers de terceiros que possuem 179,5 mil m² de ABL total. Destacamos que, a partir do 1T12, a Companhia passou a administrar o Shopping West Plaza, adicionando 34 mil m² à ABL de propriedade de terceiros sob gestão da Aliansce.



Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no final do 4T11.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m²)	ABL Própria (m²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional		45,1%	250.235	112.957	99,1%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	45,25%	62.341	28.209	99,4%	A / C
Shopping Taboão	SP	38,00%	35.601	13.528	100,0%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	56.802	39.546	98,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	36,52%	17.291	6.315	100,0%	A / C
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,6%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	40,00%	23.805	9.522	100,0%	A / C / CSC
Supersopping Osasco	SP	37,70%	17.624	6.644	96,3%	C
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		65,8%	239.928	157.930	97,6%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.236	52.236	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.499	13.250	98,1%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.328	8.373	97,4%	-
Caxias Shopping	RJ	40,00%	25.559	10.223	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.925	8.462	94,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.365	25.774	99,4%	A / C
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	50,00%	19.000	9.500	100,0%	A / C / CSC
Lojas C&A		69,3%	9.462	6.555	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
Total do Portfólio		55,5%	499.625	277.441	98,5%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		56,03%	145.140	81.320		
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.280	15.640	-	A / C
Shopping Nações - Bauru	SP	75,00%	35.000	26.250	-	A / C
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	42.000	21.000	-	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	36.860	18.430	-	A / C
Total do Portfólio + Ativos em Desenvolvimento			644.766	358.761		

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



Desempenho de Vendas

Com vendas totais de R\$ 1,6 bilhão no 4T11 e R\$ 5,1 bilhões no ano, o portfólio da Aliansce apresentou crescimento de 21,2% e 25,1%, respectivamente, sobre o mesmo período do ano anterior, representando um ganho real anual de dois dígitos sobre a inflação. O crescimento orgânico do portfólio representou sozinho um aumento de 13,5% sobre as vendas em 2010 e foi o principal fator para o crescimento no ano.

As vendas por m² apresentaram no 4T11 um crescimento de 12,6% se considerarmos apenas os shoppings inaugurados há mais de 12 meses. Na análise anual, o crescimento foi de 9,8% se considerarmos apenas os shoppings inaugurados há mais de 12 meses.

Mais uma vez, pelo sétimo trimestre consecutivo, o SSS se manteve com 2 dígitos, atingindo 10,3% no 4T11. No ano o indicador atingiu 11,1%. O desempenho de SAS se mantém superior ao SSS, com 11,2% no trimestre e 12,2% no ano, refletindo o efeito da qualificação de mix realizada em todo o portfólio nos últimos 12 meses.

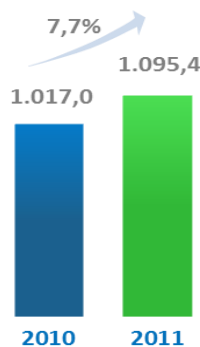
As lojas satélites de nosso portfólio (lojas com menos de 500m²) mantiveram no 4T11 o forte desempenho já destacado em trimestres anteriores, com SSS de 15,4% no trimestre e 14,1% no ano.

Evolução das Vendas

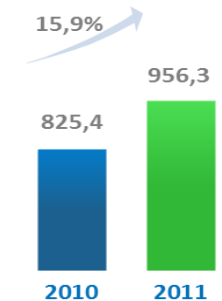


SSS (R\$/m²)¹

Ativos Core



Nova Geração



¹ média mensal

Vendas por shopping	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	372.092	336.270	10,7%	1.206.794	1.096.634	10,0%
Shopping Taboão	117.106	103.532	13,1%	356.323	312.356	14,1%
Via Parque Shopping	131.209	118.753	10,5%	413.899	377.253	9,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	54.435	55.617	-2,1%	188.833	183.405	3,0%
Shopping Grande Rio	135.066	112.519	20,0%	392.755	335.217	17,2%
Carioca Shopping	97.860	87.481	11,9%	299.530	263.642	13,6%
Supershoping Osasco	58.047	55.884	3,9%	190.251	182.416	4,3%
Bangu Shopping	168.569	140.845	19,7%	511.114	399.083	28,1%
Santana Parque Shopping	73.796	67.100	10,0%	231.108	207.336	11,5%
Shopping Santa Úrsula	44.117	36.158	22,0%	137.029	109.792	24,8%
Caxias Shopping	79.029	66.279	19,2%	237.658	192.168	23,7%
Boulevard Shopping Brasília	36.982	30.854	19,9%	115.606	85.729	34,9%
Boulevard Shopping Belém ¹	156.764	117.826	33,0%	444.772	301.397	47,6%
Boulevard Shopping Belo Horizonte ²	108.164	53.474	102,3%	306.827	53.474	473,8%
Boulevard Shopping Campos ³	42.019	0	n/a	95.137	0	n/a
Total	1.675.254	1.382.590	21,2%	5.127.636	4.099.904	25,1%
ABL que informa vendas (média)	445.805	408.155	9,2%	440.167	397.150	10,8%

¹ Inaugurado em Novembro de 2009

² Inaugurado em 26 de Outubro de 2010

³ Inaugurado em 29 de Abril de 2011



Destaques Financeiros

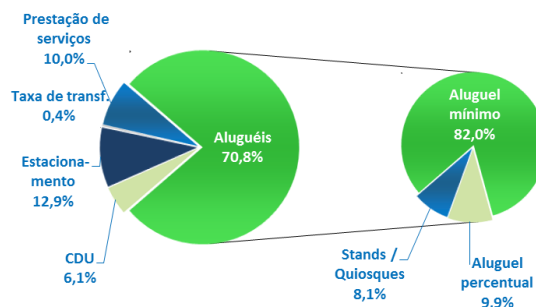
Receita Bruta

O desempenho dos Shoppings de Nova Geração, aliado com o incremento da operação de estacionamento e serviços, possibilitaram o aumento substancial da receita bruta da Companhia. O crescimento foi de 30,1% no ano em comparação com 2010 e 20,6% no 4T11 em relação ao 4T10.

Os shoppings de Nova Geração representaram 57,3% da receita bruta da Companhia no 4T11 versus 50,6% no 4T10. Em 2011, as receitas dos shoppings de Nova Geração representaram 50,5% do total, sendo que em 2010 esse percentual foi de 42,3%. Este grupo de ativos cresceu 36,5% na comparação 4T11 versus 4T10 e 54,5% na comparação de 2011 com 2010.

As principais razões para o crescimento da receita de estacionamento são o aumento do ticket em sete shoppings, o aumento da margem operacional e a contribuição dos shoppings inaugurados no período. A receita de prestação de serviços no ano de 2011 teve um aumento de 17,5% quando comparado com 2010.

Composição da Receita - 2011



Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	65.027	53.167	22,3%	207.232	158.890	30,4%
Cessão de direito de uso	4.697	3.740	25,6%	17.663	13.079	35,0%
Estacionamento	12.169	8.981	35,5%	37.531	26.557	41,3%
Taxa de transferência	259	506	-48,8%	1.063	970	9,6%
Prestação de serviços	6.885	6.825	0,9%	29.060	24.742	17,5%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.780)	(5.864)	32,7%	(651)	145	-549,0%
Total	81.257	67.355	20,6%	291.898	224.383	30,1%

Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	14.121	12.938	9,1%	45.610	40.750	11,9%
Shopping Taboão	3.728	3.492	6,8%	12.408	11.553	7,4%
Via Parque Shopping	8.350	7.383	13,1%	27.188	24.076	12,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	928	811	14,4%	3.143	2.525	24,5%
Shopping Grande Rio	3.101	2.797	10,9%	9.821	8.893	10,4%
Carioca Shopping	3.085	2.844	8,5%	9.950	9.158	8,6%
Supershoping Osasco	1.603	1.395	14,9%	5.306	4.665	13,7%
Bangu Shopping	13.423	11.229	19,5%	42.371	33.536	26,3%
Santana Parque Shopping	3.859	3.541	9,0%	12.675	11.783	7,6%
Shopping Santa Úrsula	1.216	1.047	16,1%	3.943	2.988	32,0%
Caxias Shopping	2.573	2.326	10,6%	8.375	7.350	13,9%
Boulevard Shopping Brasília	1.887	1.407	34,1%	5.875	3.592	63,6%
Boulevard Shopping Belém	12.779	10.161	25,8%	41.538	31.779	30,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	9.271	4.396	110,9%	28.797	4.396	555,1%
Boulevard Shopping Campos	1.559	-	n/a	3.895	-	n/a
Lojas C&A	669	627	6,7%	2.594	2.452	5,8%
Serviços	6.885	6.825	0,9%	29.060	24.742	17,5%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(7.780)	(5.864)	32,7%	(651)	145	-549,0%
Total	81.257	67.355	20,6%	291.898	224.383	30,1%



As inaugurações do Boulevard Belo Horizonte e do Boulevard Campos, juntamente com o bom desempenho do Shopping Iguatemi Salvador, Boulevard Belém e do Bangu Shopping, contribuíram para o forte crescimento da receita de locação que atingiu 30,4% em 2011 e 22,3% no 4T11 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	13.658	12.151	12,4%	43.376	38.578	12,4%
Shopping Taboão	2.810	2.640	6,4%	9.253	8.617	7,4%
Via Parque Shopping	5.114	4.675	9,4%	16.609	15.381	8,0%
Boulevard Shopping Campina Grande	904	794	13,9%	3.048	2.459	24,0%
Shopping Grande Rio	2.451	2.187	12,1%	7.670	6.850	12,0%
Carioca Shopping	2.600	2.367	9,8%	8.312	7.566	9,9%
Supershopping Osasco	1.550	1.278	21,3%	4.925	4.035	22,1%
Bangu Shopping	9.685	8.263	17,2%	31.143	24.486	27,2%
Santana Parque Shopping	2.732	2.545	7,3%	8.672	8.044	7,8%
Shopping Santa Úrsula	965	818	18,0%	3.053	2.358	29,5%
Caxias Shopping	1.768	1.592	11,1%	5.747	4.970	15,6%
Boulevard Shopping Brasília	1.631	1.318	23,7%	5.091	3.329	52,9%
Boulevard Shopping Belém	10.290	8.764	17,4%	32.870	26.618	23,5%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.908	3.147	119,5%	21.759	3.147	591,4%
Boulevard Shopping Campos	1.292	-	n/a	3.110	-	n/a
Lojas C&A	669	628	6,5%	2.594	2.452	5,8%
Total	65.027	53.167	22,3%	207.232	158.890	30,4%

Custo de Aluguéis e Serviços

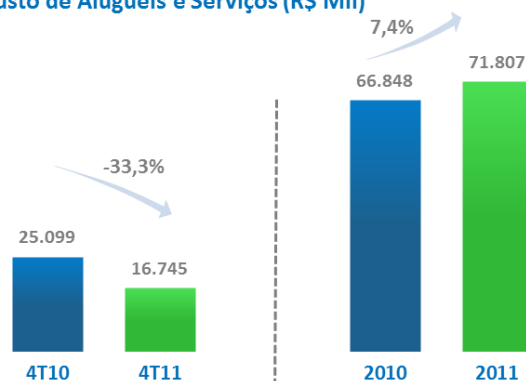
Durante o ano de 2011 tivemos uma redução expressiva nos custos de aluguéis e serviços devido a um menor custo com lojas vagas em shoppings inaugurados recentemente e à redução de inadimplência. A maior eficiência no controle de custos operacionais resultou em uma redução de 8,0% deste valor no ano e em um aumento de 7,4% nos custos totais da Aliansce em 2011.

Os custos de depreciação e amortização cresceram em 2011 devido ao início de operação dos shoppings Boulevard Belo Horizonte e Boulevard Campos.

Gastos pré-operacionais foram impactados pela inauguração dos shoppings e expansões que estavam em construção até o 4T10 e foram inaugurados em 4T10 e em 2011.

A provisão para devedores duvidosos no 4T11 reduziu 15,8% quando comparada ao mesmo período de 2010, devido a uma desaceleração da inadimplência.

Custo de Aluguéis e Serviços (R\$ Mil)

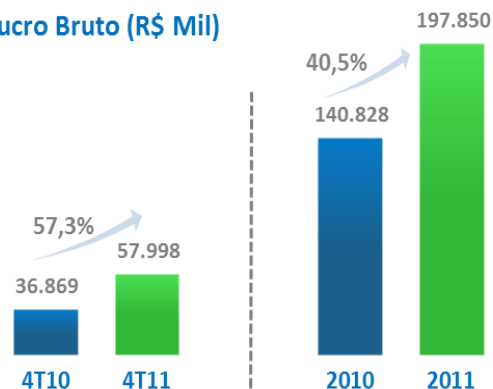




Lucro Bruto

Em 2011, nosso lucro bruto atingiu R\$197,8 milhões, um crescimento de 40,5% quando comparado com 2010. No 4T11, o crescimento foi de 57,3% em relação ao mesmo período de 2010.

Lucro Bruto (R\$ Mil)

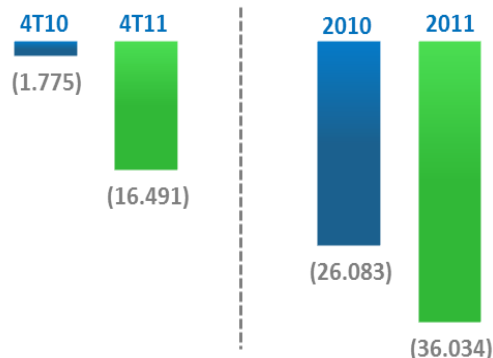


(Despesas)/Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas apresentaram um crescimento de 18,7% em 2011, reflexo do acordo coletivo com os funcionários da Companhia e despesas com stock options durante o ano de 2011.

No 4T11, as receitas e despesas operacionais foram impactadas, principalmente, por despesas não recorrentes em relação a provisões para contingências relacionadas a IPTU de Shoppings no valor de R\$1,9 milhão e a provisão de custos diretamente relacionados a aquisição de investimentos em exercícios anteriores, no valor de R\$4,4 milhões.

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



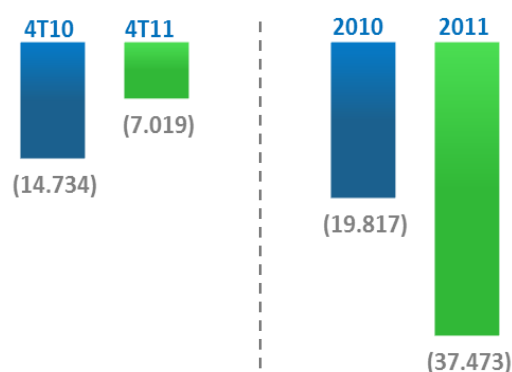
Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
(Despesas)/Receitas Operacionais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(9.392)	(7.749)	21,2%	(38.000)	(32.011)	18,7%
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	17	(111)	-115,4%	(582)	(368)	58,2%
Outras (despesas)/receitas operacionais	(7.116)	6.084	-217,0%	2.548	6.296	-59,5%
Total	(16.491)	(1.775)	828,9%	(36.034)	(26.083)	38,2%

Resultado Financeiro

O resultado financeiro do 4T11 permaneceu no mesmo patamar que no 3T11, uma vez que a posição de caixa não sofreu grandes alterações, e não houve nenhuma mudança significativa nas dívidas da companhia. Durante o 4T11, recebemos R\$12,6 milhões da dívida do Parque Shopping Belém. Além disso, a posição de caixa foi impactada pelo recebimento da segunda parcela da venda do terreno ao lado do shopping Via Parque no valor de R\$34,2 milhões.

Em comparação com o ano anterior, as despesas financeiras líquidas aumentaram por conta da maior dívida líquida da Companhia, pela contratação de novos financiamentos e pelos investimentos realizados pela companhia em 2011. Em relação ao 4T10, a variação é explicada em sua maior parte pela capitalização dos juros feita no 4T11 referente aos shoppings em desenvolvimento.

Resultado Financeiro (R\$ Mil)

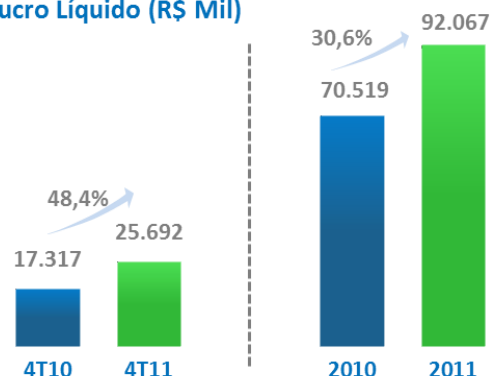




Lucro Líquido

Em 2011, a Companhia registrou um lucro líquido de R\$92,1 milhões, crescimento de 30,6% em relação a 2010. No 4T11, o crescimento foi de 48,4% quando comparado com o 4T10, atingindo R\$25,7 milhões no trimestre.

Lucro Líquido (R\$ Mil)



NOI

O desempenho de nossos shoppings, com destaque para os shoppings Boulevard Belém, Bangu Shopping e Boulevard Belo Horizonte, contribuiu para o crescimento de 36,9% do NOI em 2011 em relação ao ano anterior. No 4T11, o crescimento apresentado com o mesmo período de 2010 foi de 37,8%. O aumento na receita bruta da Companhia, associado à redução dos custos operacionais dos shoppings, resultou em um aumento da margem NOI de 9,5 p.p. no 4T11 e de 2,9 p.p. em 2011 em relação ao ano anterior.

Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	57.506	47.810	20,3%	207.644	160.005	29,8%
Cessão de direito de uso	4.697	3.740	25,6%	17.663	13.079	35,0%
Resultado de estacionamento	8.956	5.924	51,2%	25.968	16.563	56,8%
Resultado Operacional	71.159	57.474	23,8%	251.275	189.647	32,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(3.646)	(7.916)	-53,9%	(17.845)	(19.387)	-8,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.209)	(1.435)	-15,8%	(4.671)	(3.186)	46,6%
(=) NOI	66.304	48.123	37,8%	228.759	167.074	36,9%
Margem NOI	93,2%	83,7%	9,5 p.p.	91,0%	88,1%	2,9 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$190,4 milhões em 2011 e R\$56,0 milhões no 4T11, um crescimento de 37,6% e 33,8% em relação a 2010 e ao 4T10. A margem no ano foi 70,6%, aumento de 4,0 p.p. em relação a 2010 e atingiu 74,9% no 4T11, um aumento de 7,3 p.p. em relação ao 4T10. As despesas não recorrentes são os gastos pré-operacionais, provisões para contingências e despesas relacionadas com aquisições de participações em exercícios anteriores.

Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Líquida	74.743	61.968	20,6%	269.657	207.676	29,8%
(-) Custos	(16.745)	(25.099)	-33,3%	(71.807)	(66.848)	7,4%
(-) Despesas	(16.491)	(1.775)	828,9%	(36.034)	(26.083)	38,2%
(+) Depreciação e amortização	5.448	8.015	-32,0%	27.083	21.868	23,8%
(=) EBITDA	46.955	43.109	8,9%	188.899	136.613	38,3%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	9.039	(1.251)	-822,5%	1.490	1.722	-13,5%
(+) Gastos pré-operacionais	1.954	3.103	-37,0%	4.200	6.901	-39,1%
(-) Ganho sobre investimentos - CPC 15/ICPC09	-	(4.460)	n/a	-	(4.460)	n/a
(+/-) Outros	7.085	106	6577%	(2.710)	(719)	277,0%
(=) EBITDA ajustado	55.994	41.858	33,8%	190.389	138.335	37,6%
Margem EBITDA ajustado	74,9%	67,6%	7,3 p.p.	70,6%	66,6%	4,0 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 itens não recorrentes e os impostos diferidos. O AFFO atingiu R\$40,1 milhões no 4T11, que representa um crescimento de 23,6% em relação ao mesmo período de 2010 e R\$155,8 milhões em 2011, um crescimento de 24,9% em relação a 2010.

Informações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido	25.692	17.317	48,4%	92.067	70.519	30,6%
(+) Depreciação e amortização	5.448	8.015	-32,0%	27.083	21.868	23,8%
(=) FFO	31.140	25.332	22,9%	119.150	92.387	29,0%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	9.039	(1.251)	-822,5%	1.490	1.722	-13,5%
(+) Efeito SWAP	683	1.211	-43,6%	(3.602)	(8.105)	-55,6%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	-	6.300	-100,0%	27.796	25.200	10,3%
(+)/ (-) Impostos diferidos	(759)	847	-189,6%	10.953	13.495	-18,8%
(=) FFO ajustado	40.103	32.439	23,6%	155.787	124.699	24,9%
Margem AFFO %	53,7%	52,3%	1,4p.p.	57,8%	60,0%	-2,2p.p.

CAPEX

O CAPEX investido pela Companhia no 4T11 alcançou R\$93,6 milhões, sendo que a maior parte dos investimentos foi em projetos greenfield com destaque para a finalização do empreendimento Parque Shopping Belém, a Torre Comercial de Belo Horizonte, Parque Shopping Maceió, além de expansões. Vale a pena citar que nos primeiros dias de janeiro de 2012, efetuamos um desembolso de aproximadamente R\$20 milhões para a construção do shopping Boulevard Vila Velha. Para maiores detalhes, ver seção Vetores de Crescimento.

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

	2012E	2013E	2014E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Expansões ¹	143,0	114,7	14,3	272,0
Greenfields	241,1	47,3	26,5	315,0
Projetos Imobiliários	61,2	6,9	0,0	68,1
Aquisições	652,3	0,0	0,0	652,3
CDU / Permuta ²	(85,5)	(96,7)	(8,0)	(190,2)
Total	1.012,1	72,3	32,8	1.117,1

¹ Inclui as expansões em andamento e as futuras expansões

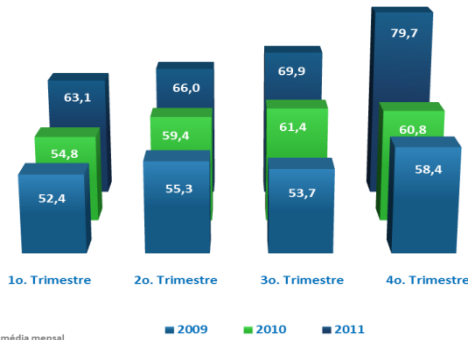
² Monetização do potencial construtivo



Destaques Operacionais

Resultado Operacional (NOI/m²)

NOI (R\$/m²)¹



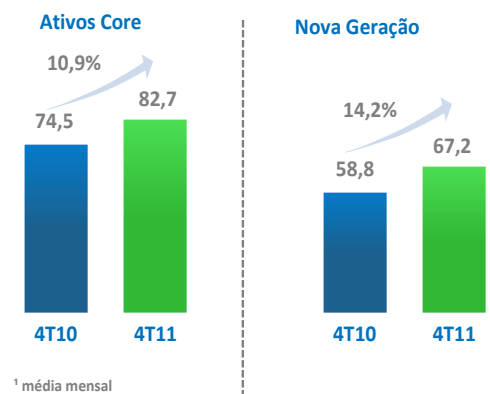
A Companhia apresentou NOI por m² no 4T11 de R\$79,7 por mês, o que representa um crescimento de 38,6% sobre o mesmo período de 2010. Na comparação anual, o crescimento foi de 30,6%. As principais razões foram o aumento dos aluguéis e o crescimento do resultado de estacionamentos. Adicionalmente, a maior taxa de ocupação na história da Companhia e o controle dos custos operacionais suportam os bons números realizados e nos permite projetar a manutenção destes níveis para os próximos períodos.

Aluguel de mesmas lojas (SSR)

Os aluguéis de mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) voltaram a apresentar no 4T11 crescimento de dois dígitos, de 12,5% e 12,4%, respectivamente. No ano, os crescimentos de SSR e SAR foram de 11,9% e 11,5%, respectivamente, bem superior à inflação do mesmo período (IPCA de 6,5%). Merece destaque o crescimento observado de SSR pelas lojas satélites, que atingiu 13,3% no 4T11 e 12,3% em 2011.

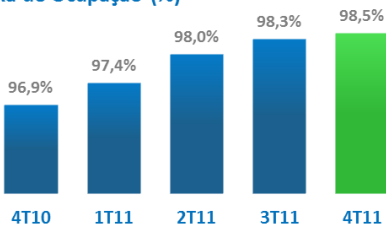
O crescimento de vendas observado no SSS (10,3%) ou SAS (11,2%), a alta taxa de ocupação de nosso portfólio (98,5%) e o baixo custo de ocupação (9,0%), todos acontecendo ao mesmo tempo e de forma duradoura, são razões para estimarmos a manutenção de SSR em níveis altos nos próximos trimestres, sem o comprometimento de nossos indicadores operacionais.

SSR (R\$/m²)¹



Taxa de Ocupação

Taxa de Ocupação (%)



Mantendo a trajetória de crescimento observada ao longo dos trimestres anteriores, a taxa de ocupação da Companhia atingiu 98,5% da ABL no 4T11, 0,2 p.p. acima do 3T11. Trata-se do maior indicador da série histórica da companhia. Vale ressaltar a maior ocupação do Shopping Santa Úrsula (+1,7 p.p.), do Boulevard Belo Horizonte (+1,3p.p.) e do Boulevard Campos, que atingiu 100,0% de ocupação com menos de 1 ano de operação.

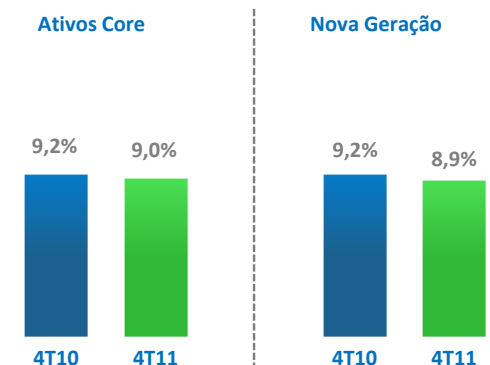
No final do 4T11, dos 15 shoppings em operação, 9 shoppings estavam com mais de 99% de suas áreas ocupadas, ratificando a solidez dos ativos.

Custo de Ocupação (% de vendas)

No 4T11, o Custo de Ocupação da Companhia voltou a apresentar redução, passando de 9,2% no 4T10 para 8,9% no 4T11. O bom desempenho de vendas do portfólio e a maior eficiência na gestão de nossos custos condominiais permitiram as nossas taxas de SSR não comprometerem o custo de ocupação de nossos lojistas. Mais uma vez, este indicador ratifica o forte potencial de incrementos futuros em nossos aluguéis, sem o impacto nos demais indicadores operacionais da Companhia.

Vale destacar o desempenho dos ativos de Nova Geração que tiveram seu custo reduzido contra o 4T10 (redução de 0,3 p.p.), fechando em 8,9% no 4T11, abaixo inclusive do indicador para Ativos Core no período, que registraram custo de ocupação de 9,0%.

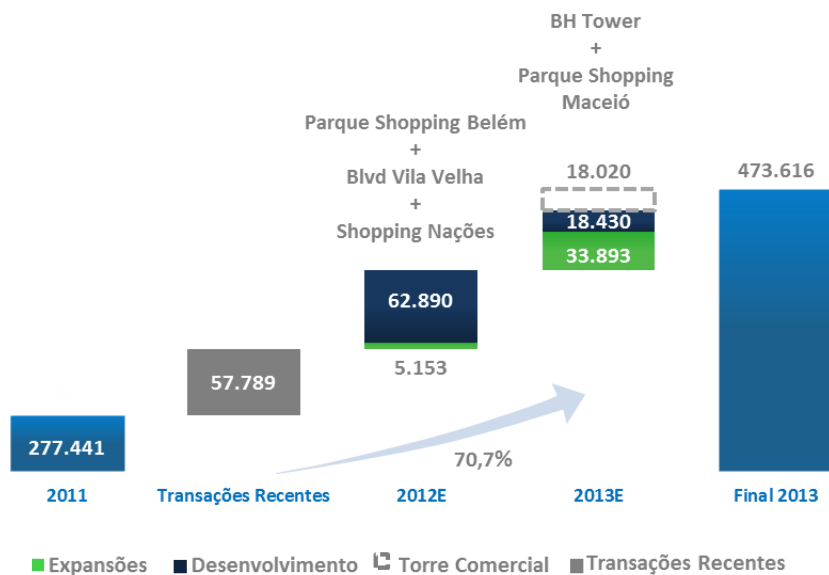
Custo de Ocupação (%)





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 473,6 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 70,7% comparativamente ao final de 2011.



Projetos GREENFIELD

Parque Shopping Belém

As obras do Parque Shopping Belém continuam em ritmo acelerado, seguindo o cronograma pré-estabelecido. Entregamos as chaves aos lojistas – Âncoras e Satélites, com boa parte dos lojistas já tendo iniciado suas obras.

O Parque Shopping Belém está situado no vetor de crescimento da capital paraense. Trata-se do primeiro shopping horizontal da cidade e o seu projeto caracteriza-se ainda pelo aproveitamento da iluminação natural. Estas características resultam em custos operacionais mais baixos que, aliados à experiência da Aliansce em Belém com o sucesso do Boulevard Shopping, possibilitam maiores taxas de retorno ao empreendimento – Cap Rate no terceiro ano equivalente a 13,9% e TIR real e desalavancada de 17,1%.

O CAPEX líquido de R\$85,5 milhões na participação da Companhia representa uma variação de 0,9% por m² frente ao previsto no 3T11. Com 97% de sua ABL de 31,3 mil m² já comercializados, o Parque Shopping Belém continua seguindo seu cronograma original, prevendo inauguração no 2T12.

Parque Shopping Belém



Localização	Belém, PA
ABL	31.280 m ²
Lançamento	Agosto de 2010
Inauguração Prevista	2T12
Participação	50%
TIR (a.a.)	17%

% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 5,7 milhões
CAPEX	R\$ 92,7 milhões
% Capex Realizado	62%
NOI 1º ano	R\$ 10,3 milhões
NOI 3º ano	R\$ 11,9 milhões



Shopping Nações Bauru

Com toda parte de estrutura e fundações da obra já realizados, foi dado início no 4T11 ao processo de instalações e de luminotécnica, ao mesmo tempo em que se iniciaram as obras de acabamento.

A ABL projetada para o empreendimento é 35,0 mil m². O investimento líquido na participação da Aliansce é R\$138,1 milhões, e a expectativa de Cap Rate no terceiro ano de operação é equivalente a 12,7%. Trata-se do segundo centro de compras da Aliansce no interior do Estado de São Paulo, a ser inaugurado no 4T12 e que já possui 57% de sua ABL comercializada.

Shopping Nações



Localização	Bauru, SP
ABL	35.000 m ²
Lançamento	Setembro de 2010
Inauguração Prevista	4T12
Participação	75%
TIR (a.a.)	16%

% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 9,2 milhões
CAPEX	R\$ 147,3 milhões
% Capex Realizado	30%
NOI 1º ano	R\$ 15,0 milhões
NOI 3º ano	R\$ 17,5 milhões

Boulevard Shopping Vila Velha

O projeto, localizado dentro do vetor de crescimento da cidade, no bairro de Itaparica, teve durante o 4T11 o andamento nos processos de recuperação das estruturas de concreto, metálica e cobertura. Adicionalmente, iniciamos a fase de instalações especiais após a conclusão de suas licitações. Tivemos significativa evolução nos projetos de fachada, paisagismo e arquitetônico. A inauguração está prevista para o 4T12.

O CAPEX líquido na proporção da Companhia é de R\$123,7 milhões no 4T11. A comercialização realizada avançou para 60% da ABL prevista, destacando-se as confirmações da rede de cinemas Cinesystem, das âncoras Riachuelo e Leader, além de Casas Bahia e Ponto Frio.

Estimamos para o projeto uma TIR real e desalavancada de 16% a.a.

Boulevard Shopping Vila Velha



Localização	Vila Velha, ES
ABL	42.000 m ²
Lançamento	Setembro de 2011
Inauguração Prevista	4T12
Participação	50%
TIR (a.a.)	16%

% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 5,8 milhões
CAPEX	R\$ 129,5 milhões
% Capex Realizado	23%
NOI 1º ano	R\$ 12,4 milhões
NOI 3º ano	R\$ 17,2 milhões



Parque Shopping Maceió

Ao longo do 4T11, algumas modificações de projetos foram necessárias visando à adequação de nossos estudos ao novo projeto viário da região, envolvendo a duplicação da principal rua de acesso ao empreendimento. A consequência positiva destas alterações será a melhoria do acesso de veículos e pedestres, valorizando ainda mais o potencial do Shopping e do projeto imobiliário a serem construídos.

Assim, como fruto das revisões de cronograma e orçamento realizados, estamos postergando em um trimestre nossa expectativa para inauguração do Parque Shopping Maceió, passando a ser 3T13. Ao mesmo tempo, estamos revisando o investimento líquido da Companhia para um total de R\$92,6 milhões, ou 9,2% por m² acima da previsão anterior. Este aumento foi influenciado por custos mais altos de terraplanagem e contenções, ajustes inflacionários, além do aumento de 770 m² na expectativa total de ABL, que passa a ser de 36.900 m².

Esse aumento da ABL total, juntamente às posições atualizadas de comercializações – que já atingiram 61% da ABL total prevista para o shopping e que continuam apresentando valores acima das previsões iniciais, nos faz projetar uma TIR real e desalavancada de 19,2% a.a. ao projeto.

Parque Shopping Maceió



Localização	Maceió, AL
ABL	36.860 m ²
Lançamento	Setembro de 2011
Inauguração Prevista	3T13
Participação	50%
TIR (a.a.)	19%

% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 8,1 milhões
CAPEX	R\$ 100,7 milhões
% Capex Realizado	25%
NOI 1º ano	R\$ 12,5 milhões
NOI 3º ano	R\$ 15,1 milhões

Expansões

Projetos em Andamento

Dentre as expansões com inaugurações previstas para os próximos 12 meses, estão incluídas as expansões do Shopping Iguatemi Salvador e a do Boulevard Belém que, juntas, irão acrescentar aproximadamente 5,2 mil m² à ABL própria da Companhia.

Estimamos o NOI das expansões no 3º ano, na participação da Companhia, em R\$4,3 milhões. O investimento líquido na participação Aliansce será de R\$21,3 milhões.

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	50,56%	1.329	0,0	0,0	0,3	0,3	100%	0,0%
Boulevard Shopping Belém	PA	4T12	5.099	75,00%	3.824	23,5	2,3	3,4	4,1	25%	23,6%
Total			7.727		5.153	23,5	2,2	3,6	4,3		



Expansão Iguatemi Salvador

EA inauguração da 1ª operação da rede Bodytech no Nordeste acontecerá no 3T12. Com qualidade de operação comprovada em diversas operações de sucesso principalmente no sudeste do País, esta operação visa complementar ainda mais o mix de lojas do Shopping Iguatemi Salvador, reforçando a atração do empreendimento para o público mais qualificado.

Expansão Boulevard Shopping Belém

Devido ao sucesso do Boulevard Belém e ao excelente desempenho dos lojistas desde sua inauguração, identificamos como objetivo principal desta expansão, a possibilidade de maior qualificação do mix de lojistas. Desta forma, teremos um shopping ainda mais completo para atender os mais variados clientes. A nossa expectativa de inauguração é para o 4T12.

Mantivemos a expectativa de ABL própria em 3,8 mil m² sendo composta por uma âncora, duas megalojas e cerca de 43 satélites. O investimento líquido previsto pela Aliansce será R\$21,2 milhões e o Cap Rate estimado do 3º ano é equivalente a 19,1%.

Futuras Expansões

Os projetos de expansões planejadas pela Companhia, conforme previsão no 4T11 acrescentarão aproximadamente 44,2 mil m² de ABL própria.

No conjunto de expansões com inaugurações previstas após o 4T12, prevemos um CAPEX Líquido na proporção da Companhia equivalente a R\$ 89,6 milhões (valor líquido de CDU e monetização do potencial construtivo destes shoppings) e NOI estabilizado de R\$ 33,6 milhões, resultando num Cap Rate de 37,5% a.a.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Boulevard Shopping Campina Grande - Fase 01	PB	2T13	6.731	76,63%	5.158
Shopping Taboão	SP	2T13	6.053	78,00%	4.722
Bangu Shopping	RJ	2T13	4.480	100,00%	4.480
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	5.000	25,00%	1.250
Carioca Shopping	RJ	2T13	10.722	100,00%	10.722
Via Parque Shopping	RJ	3T13	3.163	69,62%	2.202
Caxias Shopping	RJ	4T13	6.022	89,00%	5.359
Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	50,56%	4.298
Boulevard Shopping Campina Grande - Fase 02	PB	4T14	7.783	76,63%	5.964
Total			58.453		44.154

Projetos Imobiliários

Torre Comercial Boulevard Shopping Belo Horizonte

O empreendimento terá cerca de 18.000 m² de área privativa em 17 andares e contará com aproximadamente 400 vagas de estacionamento integradas ao shopping. As obras continuam dentro do cronograma previsto e estimamos a entrega da torre para janeiro de 2013. Aproximadamente 35% do CAPEX do empreendimento já foram realizados.

A torre triple A será construída nos mais altos padrões de acabamento incluindo o certificado green building. A CB Richard Ellis será responsável pela comercialização da torre. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



Endividamento e Disponibilidades

O perfil da dívida da Companhia continua a ser de baixa volatilidade e de longo prazo. No final do 4T11, 97,44% da dívida total da Aliansce eram indexados à TR e IPCA, índices de baixa volatilidade. A estratégia de amortização está alinhada com a geração de caixa da Companhia e o prazo médio de maturação é de 9,3 anos.

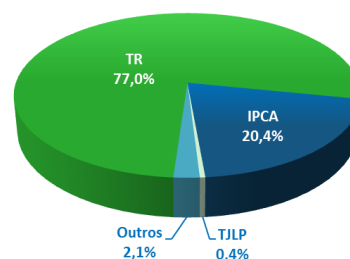
A nossa posição de caixa no final do 4T11 era R\$272,7 milhões. O caixa da Companhia foi impactado pelas liberações referentes ao financiamento do Parque Shopping Belém, que totalizaram R\$12,6 milhões. Adicionalmente, recebemos R\$34,2 milhões, referentes à segunda parcela da venda do terreno ao lado do Shopping Via Parque.

No final do 4T11, a Aliansce apresentava uma dívida líquida de aplicações financeiras consolidada de R\$472,0 milhões e de R\$409,8 milhões excluindo a participação de minoritários.

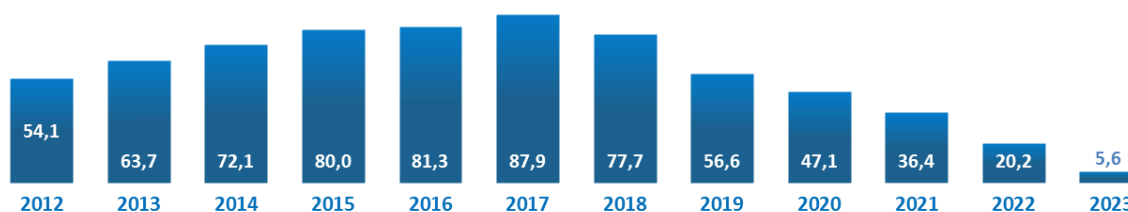
Em dezembro de 2011, foi assinado junto ao Banco do Nordeste o financiamento para a construção do Parque Shopping Maceió. O total do financiamento é de R\$55,0 milhões, na participação da Aliansce, com taxa de juros de 8,5% a.a. pré-fixada anualmente. Os recebimentos ocorrerão de acordo com o cronograma físico-financeiro do projeto

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Bancos	14.607	210.396	225.003
CCI/ CRI	47.219	463.326	510.545
Obrigação para compra de ativos	9.141		9.141
DÍVIDA TOTAL	70.967	673.722	744.689
Caixa e aplicações financeiras	(272.730)	-	(272.730)
DÍVIDA LÍQUIDA	(201.763)	673.722	471.959

Perfil da Dívida - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal - R\$ milhões



Em 9 de janeiro de 2012, o Conselho da Administração da Companhia aprovou a proposta do Banco Bradesco S.A. para linhas de crédito imobiliário no valor de até R\$500,0 milhões com prazo de 15 anos. Este valor será indexado pela Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de um spread, e terá carência de principal de 1 ano.

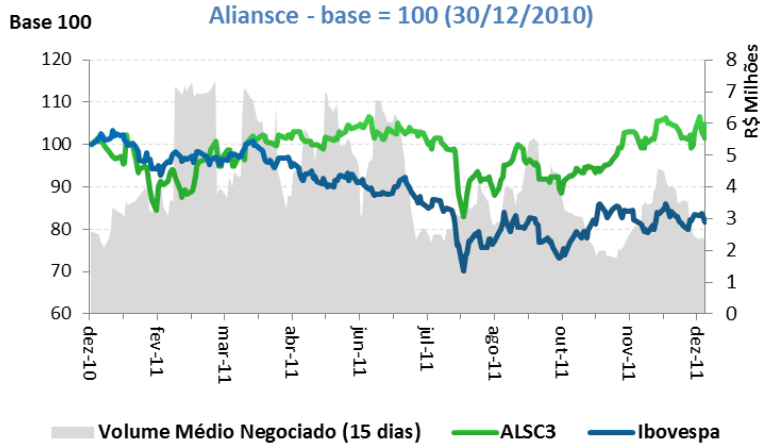
No dia 02 de março de 2012, ocorreu a liquidação financeira de R\$ 185,0 milhões, referente a primeira emissão pública de debêntures da Companhia.



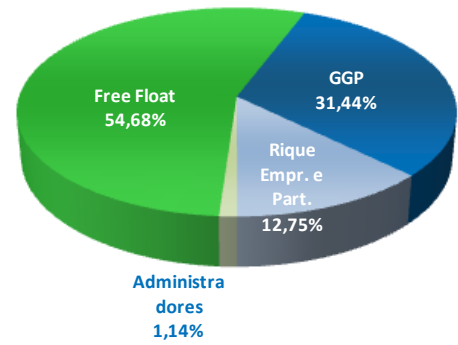
Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 4T11 cotada a R\$14,25, uma valorização de 4,70% nos últimos 12 meses, comparado a uma desvalorização de 18,11% do índice Ibovespa no mesmo período.

Em 2011, o volume médio negociado foi de R\$4,1 milhões por dia.



Composição Acionária Atual





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

Lojas Satélites: Pequenas lojas, 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: Divisão entre a área locada e a ABL total de cada Shopping no final do período indicado.

Vendas: Vendas declaradas 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 dezembro de 2010 e 2011 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 31 de dezembro de 2010 e 2011:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2010	2010 - Contábil			2010 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	208.660	15.723	-	224.383
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.620)	(87)	-	(16.707)
Receita líquida	192.040	15.636	-	207.676
Custo de aluguéis e serviços	(65.287)	(1.561)	-	(66.848)
Lucro bruto	126.753	14.075	-	140.828
(Despesas)/Receitas operacionais	(27.314)	1.231	-	(26.083)
Despesas administrativas e gerais	(32.011)	-	-	(32.011)
Despesa com depreciação	(368)	-	-	(368)
Outras (despesas)/receitas operacionais	5.065	1.231	-	6.296
Resultado financeiro	(20.465)	648	-	(19.817)
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	78.974	15.954	-	94.928
Imposto de renda e contribuição social	(22.842)	-	-	(22.842)
Participações minoritárias	(1.567)	-	-	(1.567)
Lucro Líquido/ (prejuízo) do Exercício	54.565	15.954	-	70.519

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 31 de dezembro de 2010	2010 - Contábil			2010 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita Líquida	192.040	15.636	-	207.676
(-) Custo de aluguéis e serviços	(65.287)	(1.561)	-	(66.848)
(-)(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(27.314)	1.231	-	(26.083)
(+) Depreciação e amortização	21.396	472	-	21.868
EBITDA	120.835	15.778	-	136.613
MARGEM EBITDA %	62,9%			65,8%
(+) Despesas não recorrentes	7.413	(5.691)	-	1.722
EBITDA AJUSTADO	128.248	10.087	-	138.335
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	66,8%			66,6%
Lucro Líquido	54.565	15.954	-	70.519
(+) Depreciação e amortização	21.396	472	-	21.868
(=) FFO	75.961	16.426	-	92.387
Margem FFO %	39,6%			44,5%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	7.413	(5.691)	-	1.722
(+) Efeito SWAP	(8.105)	-	-	(8.105)
(+) Despesas financeiras não pagas	25.200	-	-	25.200
(+) Impostos não caixa	13.495	-	-	13.495
(=) FFO ajustado	113.964	10.735	-	124.699
Margem AFFO %	59,3%			60,1%



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 31 de dezembro de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	275.552	22.555	(6.209)	291.898
Impostos e contribuições e outras deduções	(22.007)	(234)	-	(22.241)
Receita líquida	253.545	22.321	(6.209)	269.657
Custo de aluguéis e serviços	(72.015)	(6.001)	6.209	(71.807)
Lucro bruto	181.530	16.320	-	197.850
(Despesas)/Receitas operacionais	(28.801)	(7.233)	-	(36.034)
Despesas administrativas e gerais	(38.000)	-	-	(38.000)
Despesa com depreciação e amortização	(582)	-	-	(582)
Outras (despesas)/receitas operacionais	9.781	(7.233)	-	2.548
Resultado financeiro	(19.036)	4.270	(22.707)	(37.473)
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	133.693	13.357	(22.707)	124.343
Imposto de renda e contribuição social	(29.804)	-	-	(29.804)
Participações minoritárias	(2.472)	-	-	(2.472)
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	101.417	13.357	(22.707)	92.067

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 31 de dezembro de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita líquida	253.545	22.321	(6.209)	269.657
(-) Custo de aluguéis e serviços	(72.015)	(6.001)	6.209	(71.807)
(-)(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(28.801)	(7.233)	-	(36.034)
(+) Depreciação e amortização	26.590	493	-	27.083
EBITDA	179.319	9.580	-	188.899
MARGEM EBITDA %	70,7%			70,1%
(+/-) Despesas não recorrentes	(5.928)	7.418	-	1.490
(+) Gastos pré-operacionais	4.200	-	-	4.200
(+/-) Outros	(10.128)	7.418	-	(2.710)
EBITDA AJUSTADO	173.391	16.998	-	190.389
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	68,4%			70,6%
Lucro líquido	101.417	13.357	(22.707)	92.067
(+) Depreciação e amortização	26.590	493	-	27.083
(=) FFO	128.007	13.850	(22.707)	119.150
Margem FFO %	50,5%			44,2%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(5.928)	7.418	-	1.490
(+) Efeito SWAP	(3.602)	-	-	(3.602)
(+) Despesas financeiras não pagas	27.796	-	-	27.796
(+) Impostos diferidos	10.953	-	-	10.953
(=) FFO ajustado	157.226	21.268	(22.707)	155.787
Margem AFFO %	62,0%			57,8%


Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	103.889	13.358	117.247
Aluguel linear	1.156	(505)	651
Depreciação e amortização	26.590	492	27.082
Receita financeira - FIIVPS	(22.707)	-	(22.707)
Remuneração baseada em opção de ações	2.548	-	2.548
Certificados de recebíveis imobiliários	78.620	-	78.620
(Ganho) perda de investimentos	(18.770)	-	(18.770)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.602)	-	(3.602)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.953	-	10.953
Recursos provenientes do lucro	178.677	13.345	192.022
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	(4.534)	(140)	(4.674)
Outros Créditos	(11.031)	3.317	(7.714)
Impostos a recuperar	(6.869)	(630)	(7.499)
Aumento (redução) dos passivos	1.274	(276)	998
Fornecedores	(1.306)	105	(1.201)
Impostos e contribuições a recolher	32.444	(1.417)	31.027
Impostos pagos	(26.399)	-	(26.399)
Outras obrigações	(326)	1.036	710
Receitas diferidas	(3.139)	-	(3.139)
Dividendos recebidos	1.392	(1.392)	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	158.909	14.224	173.133
Aumento em dividendos a receber			
Aquisição de ativo imobilizado	(865)	-	(865)
Aquisição de propriedades para investimento	(200.551)	(14.682)	(215.233)
Venda de propriedade para investimento	67.718	-	67.718
Resgate em títulos e valores mobiliários	32.073	-	32.073
Pagamento das obrigações com compra de ativos	(58.009)	-	(58.009)
Aquisição de ativo intangível	(5.014)	-	(5.014)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(164.648)	(14.682)	(179.330)
Atividades de financiamento			
Gasto com emissão de ações	4	-	4
Dividendos a pagar	-	(282)	(282)
Dividendos pagos	(14.959)	(1.999)	(16.958)
Pagamento Juros - Empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito	(55.139)	-	(55.139)
Pagamento Principal - Empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito	(63.738)	-	(63.738)
Captação de empréstimos e financiamentos	76.350	-	76.350
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	54.143	-	54.143
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	(3.339)	(2.281)	(5.620)
Variação líquida em disponibilidades	(9.078)	(2.739)	(11.817)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	8.631	8.095	16.726
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	17.709	10.834	28.543
Redução nas disponibilidades	(9.078)	(2.739)	(11.817)


Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Alianscce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Alianscce Consolidado Gerencial	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
ATIVO								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	8.631	17.709	728	512	-	-	9.359	18.221
Contas a receber	42.581	39.249	3.337	2.692	-	-	45.918	41.941
Dividendos a receber	8.387	-	-	-	(8.387)	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	256.004	288.077	7.367	10.322	-	-	263.371	298.399
Imposto a recuperar	19.682	8.272	630	-	-	-7	20.312	8.272
Valores a receber	-	-	-	1.367	-	-	-	1.367
Outros créditos	4.569	1.509	499	481	-	-	5.068	1.990
Total Ativo Circulante	339.854	354.816	12.561	15.374	(8.387)	-	344.028	370.190
Não circulante								
Contas a receber	1.047	1.001	-	-	-	-	1.047	1.001
Títulos e valores mobiliários	393.179	334.518	-	-	(393.179)	(334.518)	-	-
Depósitos judiciais	-	-	-	1.969	-	-	-	1.969
Dividendos a receber	8.387	-	-	-	(8.387)	-	-	-
Impostos diferidos	18.167	21.257	-	-	-	-	18.167	21.257
Outros créditos	28.232	19.128	-	-	-	-	28.232	19.128
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Propriedades para investimento	1.368.483	1.212.381	64.705	50.515	-	-	1.433.188	1.262.896
Imobilizado de uso	1.753	1.295	-	-	-	-	1.753	1.295
Intangível	235.687	231.005	-	-	-	-	235.687	231.005
Total Ativo Não Circulante	2.055.107	1.820.757	64.705	52.484	(401.566)	(334.518)	1.718.246	1.538.723
Total do Ativo	2.394.961	2.175.573	77.266	67.858	(409.953)	(334.518)	2.062.274	1.908.913
PASSIVO								
Circulante								
Empréstimos e financiamentos	14.607	30.774	-	-	-	-	14.607	30.774
Cédula de crédito imobiliário	47.219	45.734	-	-	-	-	47.219	45.734
Fornecedores	9.743	11.049	324	219	-	-	10.067	11.268
Impostos e contribuições a recolher	12.176	6.131	-	1.728	-	-	12.176	7.859
Obrigações por compra de ativos	9.141	-	-	-	-	-	9.141	-
Dividendos a pagar	24.247	12.959	18.891	7.479	(16.774)	-	26.364	20.438
Outros	7.799	12.153	1.309	1.601	-	-	9.108	13.754
Total Passivo Circulante	124.932	118.800	20.524	11.027	(16.774)	-	128.682	129.827
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos	210.396	133.292	-	-	-	-	210.396	133.292
Cédula de crédito imobiliário	462.693	415.472	-	-	-	-	462.693	415.472
Obrigações por compra de ativos	-	58.008	-	-	-	-	-	58.008
Receitas diferidas	47.048	50.187	-	-	-	-	47.048	50.187
Provisões para contingências	12.375	10.986	1.214	1.162	-	-	13.589	12.148
Instrumentos financeiros derivativos	633	4.235	-	-	-	-	633	4.235
Imposto de renda e contribuição social diferida	168.656	139.696	-	-	(128.126)	(108.183)	40.530	31.513
Outras obrigações	10.249	6.360	-	141	-	-	10.249	6.501
Total Passivo Não Circulante	912.050	818.236	1.214	1.303	(128.126)	(108.183)	785.138	711.356
Patrimônio líquido								
Capital social	916.342	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	916.342	916.342
(-) Gastos com emissão de ações	(23.465)	(23.468)	-	-	-	-	(23.465)	(23.468)
Reserva de capital	3.942	1.394	-	-	-	-	3.942	1.394
Reserva Legal	9.313	4.242	-	-	-	-	9.313	4.242
Reserva de lucros	137.134	64.875	-	-	40.519	40.519	177.653	105.394
Ajuste de avaliação patrimonial	230.795	192.077	-	-	(250.044)	(211.326)	(19.249)	(19.249)
Transações com acionistas	12.218	10.438	-	-	-	-	12.218	10.438
Participações dos não-controladores	71.700	72.637	-	-	-	-	71.700	72.637
Total Patrimônio líquido	1.357.979	1.238.537	55.528	55.528	(265.053)	(226.335)	1.148.454	1.067.730
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	2.394.961	2.175.573	77.266	67.858	(409.953)	(334.518)	2.062.274	1.908.913



Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2011:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	75.828	63.166	20,0%	275.552	208.660	32,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.349)	(5.370)	18,2%	(22.007)	(16.620)	32,4%
Receita líquida	69.479	57.796	20,2%	253.545	192.040	32,0%
Custo de alugueis e serviços	(17.932)	(25.610)	-30,0%	(72.015)	(65.287)	10,3%
Lucro bruto	51.547	32.186	60,2%	181.530	126.753	43,2%
Receitas (despesas) operacionais	(15.936)	(2.181)	630,5%	(28.801)	(27.314)	5,4%
Despesas administrativas e gerais	(9.392)	(7.749)	21,2%	(38.000)	(32.011)	18,7%
Despesa com depreciação e amortização	17	(111)	-115,4%	(582)	(368)	58,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.561)	5.678	-215,6%	9.781	5.065	93,1%
Resultado financeiro	2.898	(15.246)	-119,0%	(19.036)	(20.465)	-7,0%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	38.509	14.758	160,9%	133.693	78.974	69,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(8.666)	(3.270)	165,0%	(18.851)	(9.347)	101,7%
Imposto de renda e contribuição social diferido	759	(847)	-189,6%	(10.953)	(13.495)	-18,8%
Participações dos não-controladores	(889)	1.076	-182,6%	(2.472)	(1.567)	57,8%
Lucro líquido do período	29.713	11.716	153,6%	101.417	54.565	85,9%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T11	4T10	4T11/4T10 Δ%	2011	2010	2011/2010 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	81.257	67.355	20,6%	291.898	224.383	30,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.514)	(5.387)	20,9%	(22.241)	(16.707)	33,1%
Receita líquida	74.743	61.968	20,6%	269.657	207.676	29,8%
Custo de alugueis e serviços	(16.745)	(25.099)	-33,3%	(71.807)	(66.848)	7,4%
Lucro bruto	57.998	36.869	57,3%	197.850	140.828	40,5%
Receitas (despesas) operacionais	(16.491)	(1.775)	828,9%	(36.034)	(26.083)	38,2%
Despesas administrativas e gerais	(9.392)	(7.749)	21,2%	(38.000)	(32.011)	18,7%
Despesa com depreciação e amortização	17	(111)	-115,4%	(582)	(368)	58,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.116)	6.084	-217,0%	2.548	6.296	-59,5%
Resultado financeiro	(7.019)	(14.734)	-52,4%	(37.473)	(19.817)	89,1%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	34.488	20.359	69,4%	124.343	94.928	31,0%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(8.666)	(3.270)	165,0%	(18.851)	(9.347)	101,7%
Imposto de renda e contribuição social diferido	759	(847)	-189,6%	(10.953)	(13.495)	-18,8%
Participações dos não-controladores	(889)	1.076	-182,6%	(2.472)	(1.567)	57,8%
Lucro líquido do período	25.692	17.317	48,4%	92.067	70.519	30,6%

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