



## RESULTADOS 1T12

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Renato Rique**  
Presidente

**Henrique Cordeiro Guerra**  
Diretor Executivo

**Renato Botelho**  
CFO

**Eduardo Prado**  
Gerente de RI

**Carolina Lima**  
Analista de RI

**Yan Oliveira**  
Analista de RI

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

### TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

**09 de maio de 2012 - 4a feira**  
11h00 (BR) | 10h00 (US ET)  
Telefone: +55 (11) 3127-4971  
Código: Aliansce  
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999  
Senha: 71935727



## Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 1T12

**Rio de Janeiro, 08 de maio de 2012** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 1º 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 primeiro trimestre de 2012 e eventos recentes

As informações financeiras destacadas abaixo são gerenciais, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Em relação as aquisições anunciadas no início de 2012, a participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador foi contabilizada a partir de fevereiro de 2012. Adicionalmente, os resultados do 1T12 não incluem as participações adicionais no Carioca Shopping, Shopping Taboão, Boulevard Campina Grande, Caxias Shopping e Boulevard Campos, que serão contabilizadas a partir de abril de 2012.

- As vendas nas mesmas lojas (SSS) e mesmas áreas (SAS) apresentaram crescimento no 1T12 de 12,4% e 13,3%, respectivamente. As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 14,5% no 1T12 e as vendas nos mesmos shoppings cresceram 16,5% no período.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$70,8 milhões no 1T12, um crescimento de 15,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- NOI de R\$60,3 milhões em 1T12, um crescimento de 19,9% em relação ao 1T11. A margem NOI teve um crescimento de 3,0 p.p., atingindo 92,9% no trimestre.
- EBITDA ajustado de R\$45,4 milhões no 1T12, um aumento de 20,4% em relação ao trimestre anterior, atingindo uma margem de 64,1% no trimestre. A margem de EBITDA ajustado apresentou um aumento de 2,4 p.p. frente ao 1T11. A margem do EBITDA ajustado foi impactada negativamente pelo pagamento no 1T12 de bônus anual da diretoria de 2011. Excluindo este pagamento, a margem do EBITDA ajustado teria atingido aproximadamente 71,2%.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$31,2 milhões no 1T12, um aumento de 256,5% comparado aos R\$8,7 milhões do mesmo período do ano anterior.
- Taxa de ocupação do portfólio atingiu 98,5% no 1T12, um crescimento de 0,3 p.p. em relação ao 1T11.
- CAPEX da Companhia foi R\$310,3 milhões no 1T12, valor investido principalmente na aquisição de participação adicional do Iguatemi Salvador, na aquisição de participação adicional e controle de 5 shopping centers e para a construção do Parque Shopping Belém, Boulevard Shopping Vila Velha, Shopping Nações Bauru e do Parque Shopping Maceió.
- Em 02 de março de 2012, ocorreu a liberação financeira da primeira emissão pública de debêntures realizada pela Companhia. A emissão foi feita de acordo com a Instrução nº 476 no montante equivalente à R\$185,0 milhões.
- Em 02 de abril de 2012, o Conselho de Administração aprovou a emissão, em série única, de notas promissórias comerciais, no valor global de R\$500,0 milhões. A liquidação financeira da operação ocorreu em 13 de abril de 2012.



- 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 m<sup>2</sup>. A Aliansce será 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. A expansão aumenta a ABL própria da Aliansce em 3.800 m<sup>2</sup>. O CAPEX líquido esperado é R\$20,7 milhões e o cap rate projetado para o 3º ano de operação é 15,3%. Estimamos a TIR real e desalavancada em 18,8%. Com este projeto, serão pelo menos 12 expansões no portfólio da Companhia a serem inauguradas nos próximos 30 meses.

Principais Indicadores	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - informações gerenciais</b>			
Receita Bruta	76.690	66.042	16,1%
Receita Líquida	70.827	61.145	15,8%
NOI	60.227	50.239	19,9%
Margem %	92,9%	89,9%	3,0 p.p.
EBITDA Ajustado	45.399	37.714	20,4%
Margem %	64,1%	61,7%	2,4 p.p.
Lucro Líquido	31.154	8.739	256,5%
Margem %	44,0%	14,3%	29,7 p.p.
FFO Ajustado	32.684	33.289	-1,8%
Margem %	46,1%	54,4%	-8,3 p.p.
<b>Desempenho Operacional - Informações Gerenciais</b>			
Vendas	1.176.858	1.027.869	14,5%
Vendas/m <sup>2</sup>	914,8	816,4	12,1%
Aluguel/m <sup>2</sup>	61,3	56,3	8,9%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área) <sup>1</sup>	930,8	821,8	13,3%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área) <sup>1</sup>	58,6	52,9	10,9%
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas) <sup>1</sup>	925,7	823,2	12,4%
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas) <sup>1</sup>	57,6	52,0	10,8%
Custo de Ocupação (% vendas)	10,4%	10,9%	-0,5 p.p.
Inadimplência	2,2%	3,2%	-1,0 p.p.
Ocupação	98,5%	98,2%	0,3 p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	482.988	477.149	1,2%
ABL Propria Final (m <sup>2</sup> )	276.300	265.318	4,1%
ABL que informa vendas (média - m <sup>2</sup> )	428.818	419.685	2,2%

<sup>1</sup> Média mensal.

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



## Resultado Pro-forma do 1T12

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.

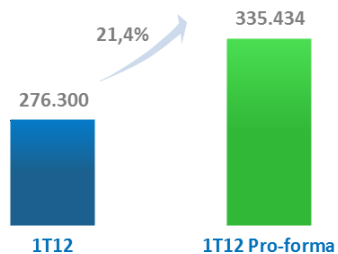
Os resultados do 1T12 refletem apenas a aquisição de participação adicional no Iguatemi Salvador a partir de fevereiro.

Visando demonstrar o impacto relevante das aquisições nos resultados da Companhia, informamos abaixo os principais indicadores financeiros e operacionais da Companhia, caso todas as transações tivessem sido contabilizadas a partir de 1 de Janeiro de 2012.

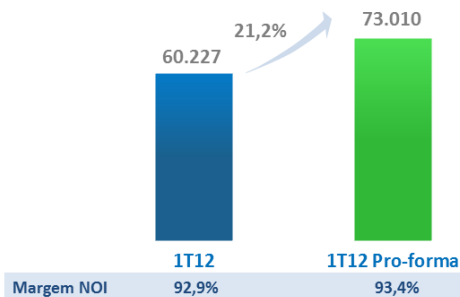
Principais Indicadores - Pro-forma	1T12 Pro-forma	1T12	1T12 Pro-forma/1T12 Δ%	1T11	1T12 Pro-forma/1T11 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - informações gerenciais</b>					
Receita Bruta	90.189	76.690	17,6%	66.042	36,6%
Receita Líquida	83.448	70.827	17,8%	61.145	36,5%
NOI	73.010	60.227	21,2%	50.239	45,3%
Margem %	93,4%	92,9%	0,5 p.p.	89,9%	3,4 p.p.
EBITDA Ajustado	56.683	45.399	24,9%	37.714	50,3%
Margem %	67,9%	64,1%	3,8 p.p.	61,7%	6,2 p.p.

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

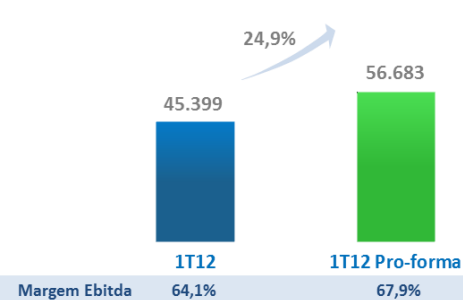
Evolução de ABL Própria (m<sup>2</sup>)



NOI (R\$ Mil)



Ebitda Ajustado (R\$ Mil)





## Mensagem da Administração

Durante o 1T12, a Aliansce continuou a se beneficiar do forte crescimento dos indicadores operacionais e financeiros dos nossos shoppings. O portfólio está estrategicamente posicionado. Aproximadamente 25,1% da ABL própria da Companhia está localizada nas regiões Norte e Nordeste do Brasil, enquanto que o restante do portfólio está concentrado no Sudeste. O portfólio é diversificado em termos de segmento de renda com aproximadamente 34,3% da ABL própria direcionada a classe média emergente. Os ativos com menos de cinco anos de histórico operacional representam 57,2% da ABL da Companhia.

No 1T12, a receita bruta aumentou 16,1%, totalizando R\$76,7 milhões. O NOI aumentou 19,9% para R\$60,2 milhões e o EBITDA ajustado cresceu 20,4% atingindo R\$45,4 milhões. A margem de NOI e EBITDA ajustado foram 92,9% e 64,1%, respectivamente. A margem do EBITDA ajustado foi impactada negativamente pela maior variação das despesas administrativas, por conta dos custos do pagamento no 1T12 de bônus anual da diretoria de 2011. Excluindo este pagamento, a margem do EBITDA ajustado teria atingido aproximadamente 71,2%. O AFFO foi de R\$32,7 milhões no 1T12. A taxa de ocupação do portfólio foi de 98,5%.

A Companhia concluiu as aquisições de participação adicional em Salvador e do portfólio da Pargim de 5 shopping centers em fevereiro e abril, respectivamente. A Aliansce captou R\$685,0 milhões para financiar estas aquisições e manter uma sólida posição de caixa. Juntas, essas operações aumentaram em 23,7% a ABL própria da Companhia. Em 25 de abril, a Aliansce inaugurou seu segundo shopping em Belém. O Parque Belém foi inaugurado com aproximadamente 97% da sua ABL comercializada e está preparado para apresentar o mesmo desempenho do Boulevard Belém, dada à demanda reprimida em sua área comercial.

Continuaremos a perseguir novas oportunidades de desenvolvimento. Nosso foco está na identificação de ativos que terão uma vantagem competitiva sustentável no longo prazo em grandes mercados. Vamos manter a disciplina em nossa estratégia de investimento. Acreditamos que desta forma a Aliansce estará preparada para lidar com a pressão do aumento de custos de construção e com um ambiente competitivo mais intenso.

As prioridades da Companhia estão em explorar o potencial de expansão e imobiliário do portfólio, em concentrar os recursos nos ativos mais estratégicos e inaugurar os empreendimentos em Bauru, Vila Velha e Maceió. Vila Velha e Bauru tem a inauguração prevista para novembro de 2012 e ambos estão com aproximadamente 65% da ABL comercializada. Parque Shopping Maceió tem previsão de inauguração para setembro de 2013 e está com 62% de sua ABL comercializada. Apenas esses três ativos aumentarão em 23,9% a ABL própria da Aliansce, com base no número do final do 1T12.

A redução da taxa de juros terá impacto positivo sobre a venda dos varejistas em nossos shoppings centers e, consequentemente, na receita da Companhia. Acreditamos que o nosso portfólio está estrategicamente posicionado para continuar apresentando um crescimento consistente em 2012.

A Administração



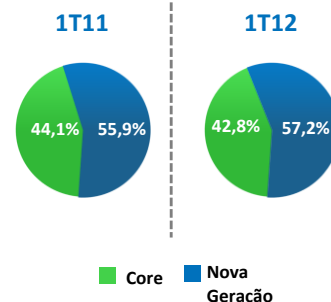
## Nosso Portfólio em 2012

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. No final do 1T12, aproximadamente 71,8% da ABL própria da Companhia estava concentrada na região sudeste e 25,1% estava localizada nas regiões Norte e Nordeste do Brasil. O portfólio é diversificado em termos de segmento de renda com aproximadamente 34,3% da ABL própria direcionada a classe média emergente.

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

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

### ABL Própria por grupo



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



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



#### Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento)



#### Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce





Encerramos o 1T12 com participação em 14 shoppings em operação e 04 em desenvolvimento, totalizando 276,3 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em operação e 81,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em desenvolvimento. A partir de Abril de 2012, a ABL própria em operação da Companhia passa a ser 351,1 mil m<sup>2</sup>, devido à inauguração do Parque Shopping Belém e a aquisição de controle e participação adicional em 5 shoppings centers.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 10 shopping centers de terceiros que possuíam 214,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 1T12.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no final do 1T12:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>47,9%</b>	<b>233.330</b>	<b>111.820</b>	<b>99,5%</b>	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,14%	61.960	32.926	99,4%	A / C
Shopping Taboão	SP	38,00%	35.555	13.511	100,0%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.980	40.365	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	36,52%	17.259	6.303	100,0%	A / C
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,4%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	40,00%	23.805	9.522	99,0%	A / C / CSC
<b>Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>65,7%</b>	<b>240.195</b>	<b>157.925</b>	<b>97,2%</b>	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.236	52.236	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.495	13.248	96,2%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.339	8.752	97,1%	-
Caxias Shopping	RJ	40,00%	25.559	10.223	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.925	8.462	92,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.319	25.739	99,3%	A / C
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	50,00%	18.307	9.154	100,0%	A / C / CSC
<b>Lojas C&amp;A</b>		<b>69,3%</b>	<b>9.462</b>	<b>6.555</b>	<b>100,0%</b>	
Loja C&A Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
<b>Total do portfólio</b>		<b>57,2%</b>	<b>482.988</b>	<b>276.300</b>	<b>98,5%</b>	
<b>Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização</b>		<b>56,00%</b>	<b>145.812</b>	<b>81.656</b>		
Parque Shopping Belém <sup>1</sup>	PA	50,00%	31.280	15.640	-	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.532	18.766	-	A / C
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	42.000	21.000	-	A / C
Shopping Nações - Bauru	SP	75,00%	35.000	26.250	-	A / C
<b>Total do portfólio + ativos em desenvolvimento</b>			<b>628.800</b>	<b>357.956</b>		

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

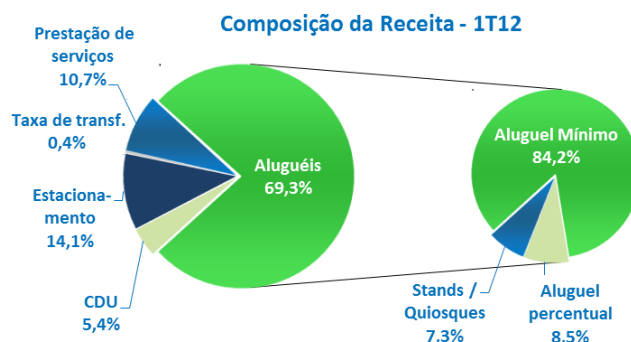
<sup>1</sup> Inaugurado em 25 de abril de 2012



## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

O crescimento orgânico do portfólio foi o principal fator para o aumento de 16,1% da receita bruta da Companhia no 1T12. Adicionalmente, inauguramos o Boulevard Shopping Campos e a expansão do Via Parque Shopping em 2011. Os números do 1T12 foram impactados pela venda de participação no Supershoping Osasco em janeiro de 2012 e o aumento de participação no Iguatemi Salvador em fevereiro de 2012.



O crescimento no fluxo de veículos e o início da cobrança no Boulevard Campos e no Boulevard Brasília e o aumento do ticket em 11 shoppings resultaram no crescimento de 35,3% na receita de estacionamento. O crescimento da receita de serviços é reflexo do excelente desempenho dos shoppings da Companhia e dos novos contratos de administração e comercialização.

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>Receitas por Natureza</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Aluguéis	50.973	44.916	13,5%
Cessão de direito de uso	4.171	3.802	9,7%
Estacionamento	10.808	7.988	35,3%
Taxa de transferência	344	186	85,2%
Prestação de serviços	8.244	7.232	14,0%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.150	1.918	12,1%
<b>Total</b>	<b>76.690</b>	<b>66.042</b>	<b>16,1%</b>

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>Receita Total por Empreendimentos</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Shopping Iguatemi Salvador	12.218	9.893	23,5%
Shopping Taboão	3.039	2.718	11,8%
Via Parque Shopping	7.367	5.747	28,2%
Boulevard Shopping Campina Grande	776	700	10,8%
Shopping Grande Rio	2.565	2.110	21,5%
Carioca Shopping	2.396	2.144	11,8%
Supershoping Osasco	-	1.128	-100,0%
Bangu Shopping	10.163	8.686	17,0%
Santana Parque Shopping	3.105	2.847	9,1%
Shopping Santa Úrsula	1.007	874	15,2%
Caxias Shopping	2.162	1.829	18,2%
Boulevard Shopping Brasília	1.680	1.177	42,7%
Boulevard Shopping Belém	10.539	9.908	6,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.304	6.504	12,3%
Boulevard Shopping Campos	1.308	-	n/a
Lojas C&A	670	627	6,8%
Serviços	8.244	7.232	14,0%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.150	1.918	12,1%
<b>Total</b>	<b>76.690</b>	<b>66.042</b>	<b>16,1%</b>



A receita de locação apresentou um crescimento de 13,5% no 1T12 quando comparada ao mesmo período de 2011. Os principais fatores foram o aumento de receitas no Bangu Shopping, a aquisição de participação e aumento de receitas no Shopping Iguatemi Salvador, aliada às inaugurações do Boulevard Campos no 2T11 e da expansão do Via Parque Shopping, ocorrida no 4T11. Excluindo o efeito da venda do Supershopping Osasco e da inauguração do Boulevard Campos no 2T12, o crescimento da receita de locação foi 14,0%.

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>Receita de Locação</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Shopping Iguatemi Salvador	11.570	9.393	23,2%
Shopping Taboão	2.275	2.047	11,1%
Via Parque Shopping	4.567	3.631	25,8%
Boulevard Shopping Campina Grande	735	679	8,2%
Shopping Grande Rio	1.970	1.665	18,3%
Carioca Shopping	1.997	1.790	11,6%
Supershopping Osasco	-	1.069	n/a
Bangu Shopping	7.293	6.450	13,1%
Santana Parque Shopping	2.138	1.952	9,5%
Shopping Santa Úrsula	718	661	8,6%
Caxias Shopping	1.516	1.304	16,2%
Boulevard Shopping Brasília	1.230	1.050	17,1%
Boulevard Shopping Belém	8.037	7.436	8,1%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.271	5.162	2,1%
Boulevard Shopping Campos	988	-	n/a
Lojas C&A	670	627	6,8%
<b>Total</b>	<b>50.973</b>	<b>44.916</b>	<b>13,5%</b>

### Custo de Aluguéis e Serviços

A melhoria na margem operacional e a redução da vacância de alguns shoppings, especialmente o Boulevard Belo Horizonte, Boulevard Brasília e Shopping Santa Úrsula, foram os itens que mais impactaram na redução de quase 2% nos custos de aluguéis e serviços no 1T12 em relação ao 1T11. Os gastos com lojas vagas, os custos administrativos e a inadimplência dos shoppings diminuíram, o que gerou uma redução de 6,3% nos custos operacionais dos Shoppings.

A depreciação e amortização se mantiveram estáveis quando comparamos 1T12 com 1T11. Os gastos pré-operacionais aumentaram R\$0,3 milhão no período, principalmente devido aos gastos com o Parque Shopping Belém, inaugurado em abril de 2012, e com os demais shoppings em construção. A redução na linha de Provisão para Devedores Duvidosos foi causada em sua maior parte pela variação nos shoppings Boulevard Belém, Iguatemi Salvador, Carioca Shopping e Santana Parque Shopping.

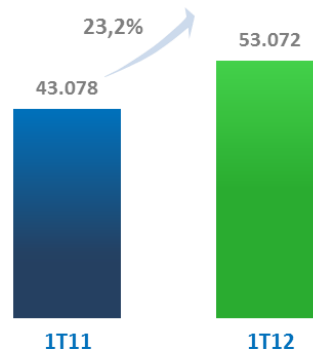
Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>Custos por Natureza</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Depreciação e Amortização	6.976	6.781	2,9%
Custos operacionais dos shoppings	3.897	4.159	-6,3%
Custo de estacionamento	3.625	2.951	22,8%
Gastos pré-operacionais	915	608	50,5%
Custo de comercialização e planejamento	1.645	2.107	-21,9%
Provisão para devedores duvidosos	697	1.461	-52,3%
<b>Total</b>	<b>17.755</b>	<b>18.067</b>	<b>-1,7%</b>



## Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$53,1 milhões no 1T12, um crescimento de 23,2% em relação ao mesmo período de 2011. O melhor desempenho é resultado do crescimento da receita de aluguéis e estacionamento, além da redução nos custos operacionais e da redução da vacância e inadimplência dos shoppings da Companhia.

### Lucro Bruto (R\$ Mil)

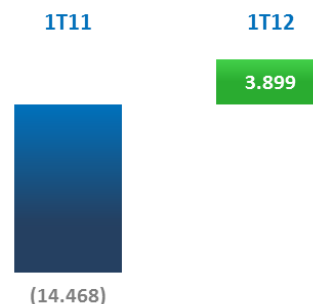


## (Despesas)/Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas foram impactadas no 1T12 por (i) aumento no bônus da diretoria em R\$0,5 milhão devido a performance da Companhia em 2011, (ii) despesas não caixa com opções de ações outorgadas em dezembro de 2011, que impactou em R\$0,6 milhão; (iii) provisão mensal para participação nos lucros dos funcionários, no valor de R\$0,5 milhão no trimestre, que passou a ser contabilizado a partir de janeiro de 2012 e (iv) aumento em gastos com sistemas (SAP), com parte da estratégia da Companhia em fazer investimentos na automatização de processos operacionais no valor de cerca de R\$1,0 milhão.

A linha de Outras(despesas)/receitas operacionais inclui o ganho de capital na venda da participação no Supershoping Osasco. A receita gerada nesta operação foi de R\$20,2 milhões. O cap rate estimado na venda foi 8,8% com base no NOI de 2012.

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



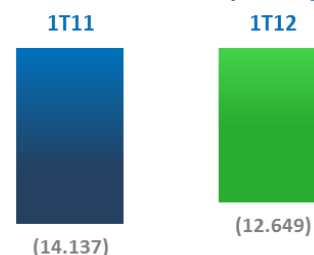
Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>(Despesas)/Receitas Operacionais</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
Despesas administrativas e gerais	(15.279)	(12.323)	24,0%
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(362)	(163)	121,9%
Outras (despesas)/receitas operacionais	19.540	(1.982)	n/a
<b>Total</b>	<b>3.899</b>	<b>(14.468)</b>	<b>-127,0%</b>

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi impactado pelo investimento realizado pela Companhia na construção de novos shoppings e nas aquisições realizadas no 1T12. As despesas financeiras incluem a debênture de R\$185,0 milhões liquidada em 2 de março de 2012.

Em relação ao mesmo período do ano anterior, as despesas financeiras líquidas reduziram em R\$1,5 milhão. Os principais aspectos que impactaram o resultado foram a redução no custo da dívida da Companhia, o aumento da capitalização de juros e o ganho no valor justo do swap.

### Resultado Financeiro (R\$ mil)

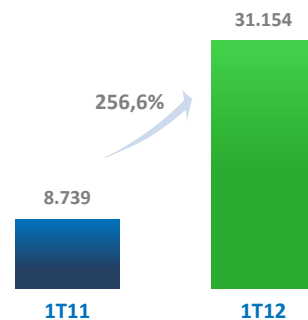




## Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia no 1T12 alcançou R\$31,2 milhões, um crescimento de 256,5% em relação ao 1T11. Caso excluíssemos o ganho de capital e o impacto fiscal da venda de participação no Supershoping Osasco, o lucro líquido seria cerca de R\$17,7 milhões, aumento de 103,4% em relação ao 1T11.

### Lucro Líquido (R\$ mil)



## NOI

No 1T12, o NOI da Companhia atingiu R\$60,2 milhões no 1T12, o que corresponde a uma margem de NOI de 92,9%, um crescimento de 3,0 p.p. quando comparamos com o mesmo período do ano anterior. No trimestre, o NOI aumentou 19,9% em relação ao 1T11, devido ao desempenho de nosso portfólio, aliado com aumento do resultado de estacionamento, e a redução da vacância e inadimplência.

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>NOI</b>			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Aluguéis	53.467	47.020	13,7%
Cessão de direito de uso	4.171	3.802	9,7%
Resultado de estacionamento	7.183	5.037	42,6%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>64.821</b>	<b>55.859</b>	<b>16,0%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(3.897)	(4.159)	-6,3%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(697)	(1.461)	-52,3%
<b>(=) NOI</b>	<b>60.227</b>	<b>50.239</b>	<b>19,9%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>92,9%</b>	<b>89,9%</b>	<b>3,0 p.p.</b>

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$45,4 milhões no 1T12, um crescimento de 20,4% em relação ao 1T11. A margem EBITDA alcançou 64,1%, um aumento de 2,4 p.p. em relação ao 1T11. As despesas não recorrentes resumem-se aos gastos pré-operacionais dos shoppings em construção e ao ganho de capital na venda de participação no Supershoping Osasco.

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita Líquida</b>	<b>70.827</b>	<b>61.145</b>	<b>15,8%</b>
(-) Custos	(17.755)	(18.067)	-1,7%
(-) Despesas	3.899	(14.468)	n/a
(+) Depreciação e amortização	7.337	6.943	5,7%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>64.309</b>	<b>35.553</b>	<b>80,9%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(18.910)	2.161	n/a
(+) Gastos pré-operacionais	915	608	50,5%
(+/-) Outros	(19.825)	1.553	n/a
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>45.399</b>	<b>37.714</b>	<b>20,4%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>64,1%</b>	<b>61,7%</b>	<b>2,4 p.p.</b>



## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) visa refletir a real geração de caixa da Companhia considerando a estruturação de financiamentos de longo prazo com carência de pagamento de principal e juros. Excluimos ainda os itens não recorrentes e os impostos diferidos. O AFFO atingiu R\$32,7 milhões no 1T12. O FFO ajustado atingiu R\$0,23 por ação.

Informações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<b>FFO</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
<b>Lucro Líquido</b>	<b>31.154</b>	<b>8.739</b>	<b>256,5%</b>
(+) Depreciação e amortização	7.337	6.943	5,7%
<b>(=) FFO</b>	<b>38.491</b>	<b>15.682</b>	<b>145,4%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(18.910)	2.161	n/a
(+) Efeito SWAP	(1.816)	(1.041)	74,5%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	6.109	14.618	-58,2%
(+)/(-) Impostos diferidos	8.811	1.869	n/a
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>32.684</b>	<b>33.289</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>46,1%</b>	<b>54,4%</b>	<b>-8,3 p.p.</b>

## CAPEX

O CAPEX investido pela Companhia no 1T12 alcançou R\$310,3 milhões no período.

Os principais investimentos realizados no 1T12 foram: (i) adiantamento de R\$145,0 milhões, referentes a aquisição de participação adicional e controle de 5 shopping centers, (ii) a aquisição de controle e participação adicional de 7,87%, em termos de ABL, no Iguatemi Salvador no valor de R\$78,3 milhões em fevereiro de 2012, (iii) desembolso de R\$61,8 milhões para a construção do Boulevard Shopping Vila Velha, do Shopping Nações Bauru e do Parque Shopping Maceió e ainda da torre comercial do Boulevard Belo Horizonte e (iv) desembolsos para a finalização do Parque Shopping Belém no valor de R\$20,1 milhões, que foi inaugurado em 25 de abril de 2012.

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. Vale ressaltar que os valores abaixo não incluem o recebimento do saldo no valor de R\$38,4 milhões pela venda de participação no Supershopping Osasco.

	2012E <sup>1</sup>	2013E	2014E	TOTAL
<b>CAPEX</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Expansões	160,8	142,1	14,5	317,5
Greenfields	169,9	47,3	26,5	243,8
Projetos Imobiliários	54,5	8,3	-	62,9
Aquisições <sup>2</sup>	398,3	-	-	398,3
CDU / Permuta <sup>3</sup>	(66,2)	(113,5)	(10,3)	(189,9)
<b>Total</b>	<b>717,5</b>	<b>84,3</b>	<b>30,8</b>	<b>832,5</b>

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

<sup>2</sup> Saldo devedor para aquisição de participação adicional e controle de 5 shopping centers.

<sup>3</sup> Monetização do potencial construtivo.



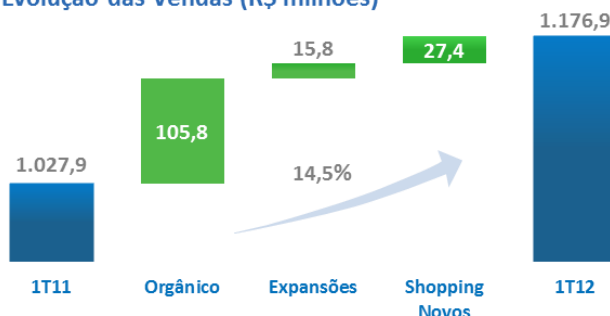
## Destaques Operacionais

### Desempenho de Vendas

As vendas atingiram R\$ 1,2 bilhão no 1T12, representando um acréscimo de 14,5% sobre o valor reportado no 1T11. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 71,0% deste crescimento, enquanto os novos projetos e expansões contribuíram com os 29,0% restantes.

As vendas por m<sup>2</sup> apresentaram no 1T12 um crescimento de 14,3% se considerarmos apenas os shoppings inaugurados há mais de 12 meses.

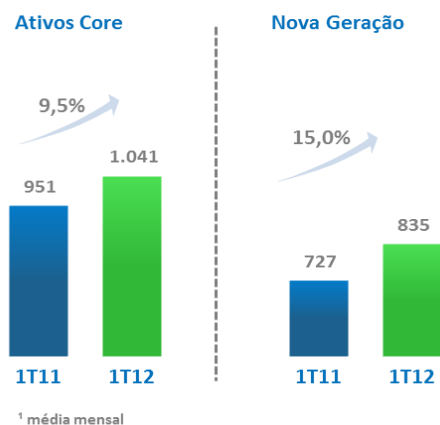
### Evolução das Vendas (R\$ milhões)



O SSS da companhia manteve o crescimento de 2 dígitos pelo 9º trimestre consecutivo, atingindo 12,4% no 1T12. O SAS se manteve em ritmo superior ao SSS, com crescimento de 13,3% sobre o 1T11, ratificando o benefício trazido pela qualificação do mix de lojas em nossos shoppings ao longo dos últimos 12 meses.

As lojas satélites de nosso portfólio mantiveram ao longo do 1T12 sua posição de destaque no crescimento de vendas, com crescimento de SSS de 13,4%. As lojas âncoras apresentaram um aumento de 11,4% em relação ao 1T11.

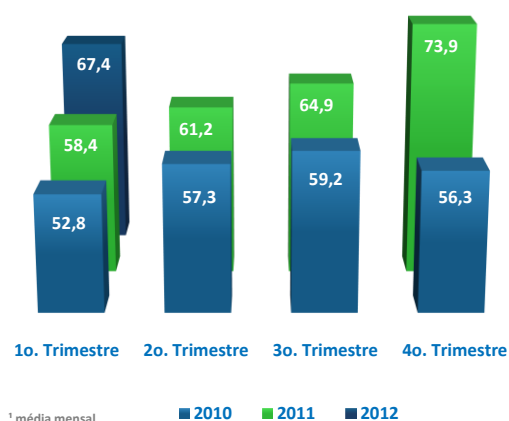
### SSS (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



### Resultado Operacional (NOI/m<sup>2</sup>)

O portfólio da Companhia apresentou no 1T12 um NOI de R\$67,4 por m<sup>2</sup>, representando um crescimento de 15,4% sobre o mesmo período de 2011. A alta taxa de ocupação do portfólio, associado ao crescimento de SSR, vem contribuindo para o crescimento contínuo de NOI da Companhia.

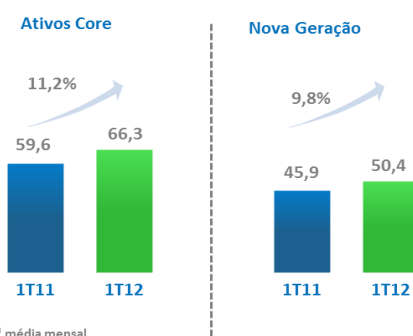
### NOI (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



### Aluguel de mesmas lojas (SSR)

O desempenho do crescimento dos aluguéis de mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) no 1T12 voltou a apresentar, pelo sexto trimestre consecutivo, crescimento de dois dígitos, de 10,8% e 10,9%, respectivamente. As lojas satélites tiveram um crescimento de SSR de 10,9% e a variação de SSR das lojas âncoras foi 9,5% no 1T12.

### SSR (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

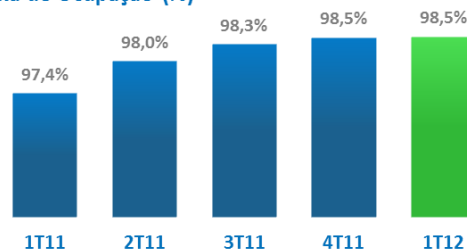




## Taxa de Ocupação

Ao longo do 1T12, a Companhia apresentou taxa de ocupação do portfólio de 98,5%, no mesmo nível apresentado no 4T11. Trata-se do maior patamar da série histórica, com 9 dos 15 shoppings em operação com mais de 99% de suas áreas ocupadas. Os shoppings da Nova Geração apresentaram uma taxa de ocupação de 97,2%, um crescimento de 1.6 p.p. em relação ao 1T11.

Taxa de Ocupação (%)

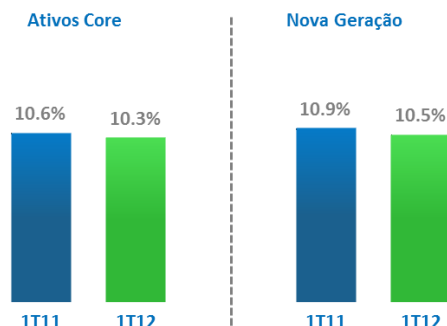


## Custo de Ocupação (% de vendas)

O Custo de Ocupação da Companhia atingiu 10,4% no 1T12, uma redução de 0,5 p.p. em relação ao 1T11. O bom desempenho de vendas do portfólio e a gestão de nossos custos condominiais permitiram a redução do custo de ocupação, ratificando a solidez de nossos ativos e o forte potencial de crescimentos futuros em nossos aluguéis.

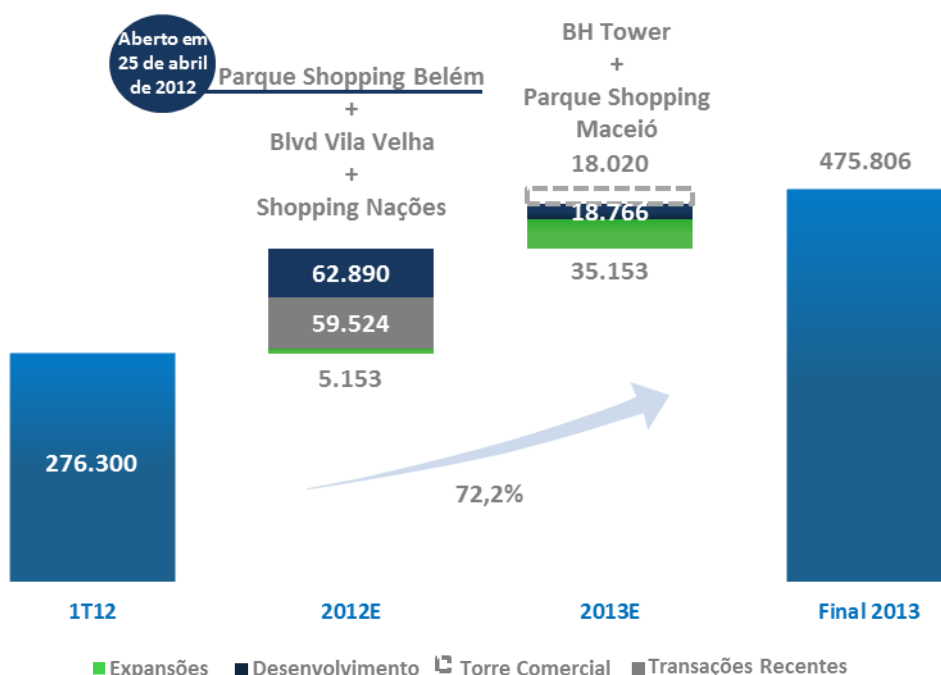
O desempenho dos ativos de Nova Geração, que tiveram seu custo reduzido contra o 1T11 (redução de 0,4 p.p.), fechando em 10,5% no 1T12, reflete o potencial de crescimento de receita existente neste grupo de ativos.

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 475,8 mil m<sup>2</sup> de ABL própria apresentando um crescimento de 72,2% comparativamente ao final do 1T12.





## Projetos GREENFIELD

### Parque Shopping Belém

Inaugurado em 25 de abril de 2012 – Ver seção Eventos Recentes.

### Shopping Nações Bauru

O investimento previsto para o empreendimento foi corrigido pela inflação em relação ao 4T11. No 1T12, atingimos 40,4% do total de CAPEX previsto para o empreendimento. A inauguração está prevista para o. Aproximadamente 65% da ABL do shopping já foram comercializadas.

Os múltiplos projetados para o empreendimento não tiveram seus valores alterados, e o Cap Rate projetado de 12,7% sobre um NOI de 3º ano equivalente a R\$17,7 milhões. A TIR real e desalavancada que estimamos para este empreendimento é 16,1%.

#### Shopping Nações



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

#### % Aliansce

<b>CDU Líquido</b>	R\$ 9,2 milhões
<b>CAPEX</b>	R\$ 148,8 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	40%
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 15,1 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 17,7 milhões

### Boulevard Shopping Vila Velha

Durante o 1T12, demos continuidade às obras naquele que será o primeiro shopping da Aliansce no estado do Espírito Santo.

Do CAPEX total previsto para ser investido na obra, R\$131,8 milhões – já ajustado em 1,7% pela variação do INCC no trimestre - já havíamos realizado aproximadamente 50% até o final 1T12. Nossa expectativa de inauguração do empreendimento é o 4T12 e cerca de 65% da ABL do shopping já foram negociadas.

Com expectativa de retorno equivalente a uma TIR real e desalavancada de 15,6% a.a., o projeto irá acrescentar R\$17,4 milhões de NOI à Companhia no 3º ano de operação. O projeto possui potencial imobiliário relevante, o que no futuro contribuirá no processo de consolidação do shopping.

#### Boulevard Shopping Vila Velha



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

#### % Aliansce

<b>CDU Líquido</b>	R\$ 5,9 milhões
<b>CAPEX</b>	R\$ 131,8 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	48%
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 12,5 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 17,4 milhões



## Parque Shopping Maceió

Durante o 1T12, o projeto do Parque Shopping Maceió teve sua expectativa de ABL aumentada em cerca de 670 m<sup>2</sup>, em razão de ajustes no projeto.

O CAPEX total previsto para o empreendimento não sofreu variação em relação ao 4T11, sendo mantido em R\$100,3 milhões. Durante o 1T12, foram finalizadas as obras de recuo da localização do empreendimento, possibilitando dar início às etapas de fundações e estruturas. O cronograma está dentro do previsto para inauguração no 3T13.

O Parque Shopping Maceió já possui 62% de sua ABL comercializada. O sucesso na comercialização do empreendimento, com valores superiores às médias projetadas, possibilitou ajustarmos nossas expectativas de retornos neste empreendimento. Com base nos valores atualizados, estimamos a TIR real e desalavancada do shopping 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 m<sup>2</sup>. O projeto prevê a construção de prédios residenciais e comerciais no entorno do shopping.

Parque Shopping Maceió	
	<p><b>Localização</b> Maceió, AL</p> <p><b>ABL</b> 37.532 m<sup>2</sup></p> <p><b>Lançamento</b> Setembro de 2011</p> <p><b>Inauguração Prevista</b> 3T13</p> <p><b>Participação</b> 50%</p> <p><b>TIR (a.a.)</b> 20%</p>
<b>% Aliansce</b>	
<b>CDU Líquido</b>	R\$ 8,1 milhões
<b>CAPEX</b>	R\$ 100,3 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	31%
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 12,9 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 15,4 milhões

## Expansões

### Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões do Shopping Iguatemi Salvador e a do Boulevard Belém acrescentarão aproximadamente 5,2 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia, e o investimento líquido é R\$31,7 milhões na participação da Aliansce.

Estimamos o NOI das expansões no 3º ano, na participação da Companhia, em R\$4,5 milhões com um cap rate de 14,2%.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	% 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%	n/a
Boulevard Shopping Belém	PA	4T12	5.099	75,00%	3.824	34,0	2,2	3,5	4,2	30%	17,5%
<b>Total</b>			<b>7.727</b>		<b>5.153</b>	<b>34,0</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>	<b>4,5</b>		

### Expansão Iguatemi Salvador

A expansão, com uma área total de 2.600 m<sup>2</sup> está prevista para inaugurar no 3T12 e contará com a primeira academia Bodytech de Salvador. As obras encontram-se no estágio de execução de parte civil e instalações. O principal objetivo do projeto para o Iguatemi Salvador é qualificar ainda mais o mix do shopping, reforçando sua característica de principal centro de compras e serviços da capital baiana.



### Expansão Boulevard Shopping Belém

A primeira expansão do Boulevard Belém, prevista para inaugurar no 4T12, adicionará 3.800 m<sup>2</sup> à ABL própria da Aliansce. O projeto qualificará ainda mais o mix de sucesso deste empreendimento.

O investimento líquido previsto, na proporção da Companhia, prevê desembolsos na ordem de R\$31,7 milhões. O CAPEX foi revisto em função de projetarmos para esta expansão mais um piso de estacionamento deck parking, adequando a oferta de vagas à demanda atual do empreendimento. A comercialização atingiu, ao final do 1T12, 30% da ABL prevista para a expansão.

### Futuras Expansões

A Companhia possui 10 expansões previstas para inaugurarem após o 1T13. Esses projetos somados adicionarão 45,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, um crescimento de 16,4% em relação a ABL no final do 1T12.

O CAPEX líquido previsto, na proporção da Companhia, está orçado em R\$118,4 milhões. Com base no NOI de 3º ano destas expansões, o cap rate estimado é 31,6%.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Boulevard Campos	RJ	2T13	3.828	100,00%	3.828
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	1.912	100,00%	1.912
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	5.000	25,00%	1.250
Carioca Shopping	RJ	3T13	10.722	100,00%	10.722
Via Parque Shopping	RJ	4T13	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
<b>Total</b>			<b>59.713</b>		<b>45.414</b>

### Projetos Imobiliários

#### Torre Comercial Boulevard Shopping Belo Horizonte



A torre triple A de 17 andares será construída em cima do shopping, valorizando ainda mais o empreendimento. Serão cerca de 18.000 m<sup>2</sup> de área privativa e 400 vagas de estacionamento integradas ao shopping.

A entrega da torre está prevista para janeiro de 2013. Aproximadamente 51% do CAPEX do empreendimento já foram realizados. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



## Endividamento e Disponibilidades

A Companhia manteve o perfil da dívida de baixa volatilidade e de longo prazo. No final do 1T12, 78,6% da dívida da Companhia era indexada à TR e IPCA e 19,5% era indexada à CDI. O prazo médio de maturação da dívida é de 7,9 anos.

No 1T12, emitimos debêntures no montante de R\$185,0 milhões com prazo de 5 anos, vencendo no quarto e quinto ano. A estratégia foi reforçar o caixa da companhia para fazer frente às aquisições de participações nos shoppings já anunciadas.

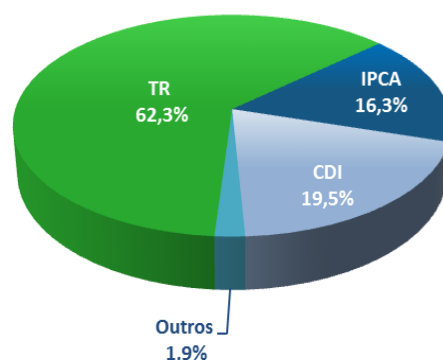
Durante o 1T12, efetuamos o pagamento do sinal de R\$145 milhões referente à aquisição de controle e participação adicional em 5 shoppings centers. Adicionalmente, recebemos as primeiras parcelas no valor de R\$12,5 milhões da venda de participação no Supershopping Osasco.

No final do 1T12, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$741,5 milhões e de R\$695,1 milhões excluindo a participações de minoritários.

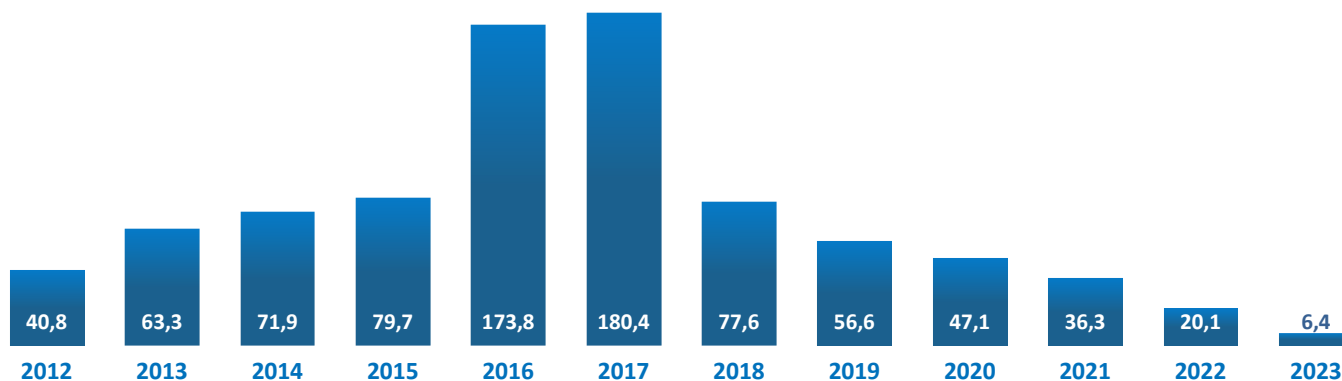
Em abril, foi concluída a emissão de uma Nota Promissória que representou uma entrada de R\$500,0 milhões no caixa da Companhia. Após o pagamento do saldo das aquisições recentes, houve uma sobra de aproximadamente R\$100 milhões para o reforço do caixa da Companhia no 2T12.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Bancos	16.046	219.939	235.985
CCI/CRI	49.651	457.341	506.992
Obrigação para compra de ativos	9.418	33.512	42.930
Debêntures	-	180.416	180.416
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>75.115</b>	<b>891.208</b>	<b>966.323</b>
Caixa e aplicações financeiras	(186.423)	-	(186.423)
Venda de ativos a receber	(38.439)	-	(38.439)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(224.862)</b>	-	<b>(224.862)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(149.747)</b>	<b>891.208</b>	<b>741.461</b>

Perfil da Dívida - Indexadores



## Cronograma de Amortização de Principal (R\$ Milhões)

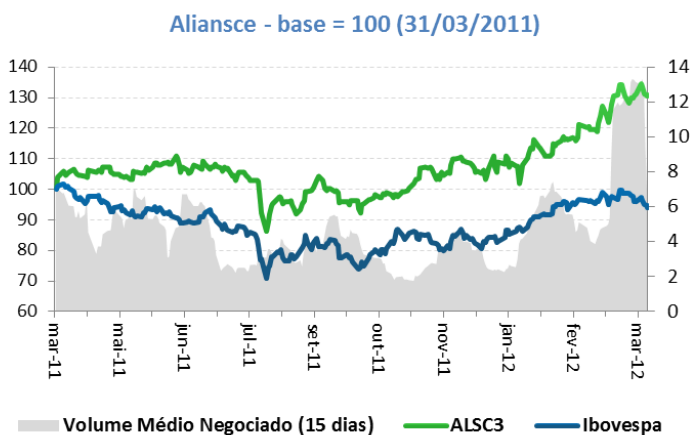




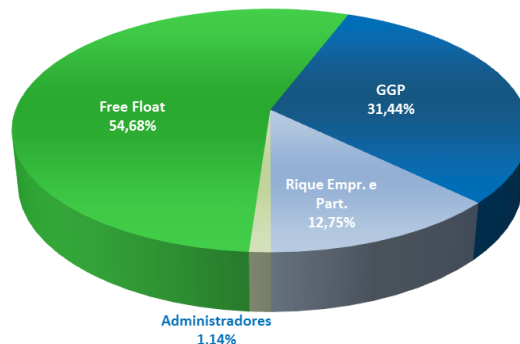
## Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 1T12 cotada a R\$17,15. A ação teve uma valorização de 30,82% nos últimos 12 meses, comparado a uma desvalorização de 5,94% do índice Ibovespa no mesmo período.

No 1T12, o volume médio negociado foi de R\$7,1 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



## Eventos Recentes

### Inauguração do Parque Shopping Belém

Em 25 de Abril de 2012, inauguramos o Parque Shopping Belém, na cidade de Belém do Pará. A Aliansce possui 50% do empreendimento e aumenta em 15.640 m<sup>2</sup> a sua ABL própria, que passou a ser 351,1 mil m<sup>2</sup>.

Na participação da Companhia, o investimento foi aproximadamente R\$88,5 milhões e o resultado operacional esperado para o 3º ano de operação é de R\$11,9 milhões, com um cap rate de 13,5%. Estimamos uma TIR real e desalavancada de 16,9%.

O Parque Shopping Belém foi inaugurado com aproximadamente 97% de sua ABL comercializada. Possui 133 lojas, incluindo 8 âncoras, 4 mega lojas, 119 satélites, cinema com 7 salas Cinépolis, praça de alimentação com 26 operações e mais de 1.700 vagas de estacionamento. Aliansce é responsável pela administração e comercialização do Parque Shopping Belém. O Parque Shopping Belém consolida a presença da Aliansce em Belém. Esse novo empreendimento está localizado a 11km do Boulevard Belém, outro shopping da Companhia na cidade, inaugurado em novembro de 2009.

Destques	
ABL	31.280 m <sup>2</sup>
ABL comercializada	97%
Participação	50%
Frequentedores	A / B / C
% Aliansce	
ABL Própria	15.640 m <sup>2</sup>
Investimento	R\$ 88,5 milhões
TIR esperada (a.a.)	16,9%
NOI 1º ano	R\$ 10,3 milhões
Cap rate 1º ano	11,7%
NOI 3º ano	R\$ 11,9 milhões
Cap rate 3º ano	13,5%
Administração e Comercialização	Aliansce





## Expansão Boulevard Campos

Em 7 de Maio de 2012, a Companhia anunciou a expansão do Boulevard Shopping Campos. A inauguração está prevista para o 2T13 e adicionará 3.828 m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia.

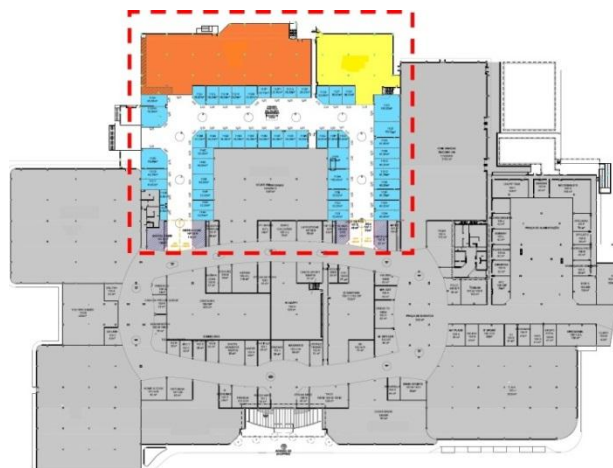
O shopping está 100% locado e a sua primeira expansão foi lançada apenas 1 ano após a inauguração do empreendimento.

O projeto irá acrescentar ao empreendimento 2 lojas âncoras, 1 mega loja e 53 satélites. O CAPEX líquido esperado para a ampliação é R\$20,7 milhões. Estimamos um cap rate para o terceiro ano de operação em 15,3% e uma TIR real e desalavancada de 18,8%.

A Aliansce detém 100% de participação no Boulevard Shopping Campos e é responsável pela administração e comercialização da propriedade. O shopping possui uma localização única em um dos maiores e mais modernos pólos petrolíferos do mundo.

Em fevereiro de 2012, os acionistas da Companhia aprovaram a aquisição de controle e participação em 5 shopping centers. A Aliansce adquiriu uma participação adicional de 50% no Boulevard Shopping Campos.

Destaques	
ABL	3.828 m <sup>2</sup>
Participação	100%
Frequentedores	A / B / C
% Aliansce	
ABL Própria	3.828 m <sup>2</sup>
Investimento	R\$ 20,7 milhões
TIR esperada (a.a.)	18,8%
NOI 1º ano	R\$ 2,7 milhões
Cap rate 1º ano	13,3%
NOI 3º ano	R\$ 3,2 milhões
Cap rate 3º ano	15,3%
Administração e Comercialização	Aliansce





## Glossário

**ABC:** Área Bruta Comercial, correspondente ao somatório de todas as áreas comerciais dos Shopping Centers, ou seja, a ABL somada às áreas de lojas vendidas.

**ABL (Área Bruta Locável):** Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para a locação em Shopping Centers, exceto quiosques e as áreas vendidas.

**ABL Próprio:** Refere-se à ABL total ponderada pela participação da Aliansce, em cada Shopping.

**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 (lojas com menos de 500m<sup>2</sup>), 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 março 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 31 de março de 2011 e 2012:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de março de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>62.603</b>	<b>4.732</b>	<b>(1.293)</b>	<b>66.042</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(4.888)	(9)	-	(4.897)
<b>Receita líquida</b>	<b>57.715</b>	<b>4.723</b>	<b>(1.293)</b>	<b>61.145</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(18.507)</b>	<b>(853)</b>	<b>1.293</b>	<b>(18.067)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>39.208</b>	<b>3.870</b>	-	<b>43.078</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(12.916)</b>	<b>(1.552)</b>	-	<b>(14.468)</b>
Despesas administrativas e gerais	(12.323)	-	-	(12.323)
Despesa com depreciação e amortização	(163)	-	-	(163)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(430)	(1.552)	-	(1.982)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(14.693)</b>	<b>556</b>	-	<b>(14.137)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>11.599</b>	<b>2.874</b>	-	<b>14.473</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.184)	-	-	(5.184)
Participações minoritárias	(550)	-	-	(550)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício</b>	<b>5.865</b>	<b>2.874</b>	-	<b>8.739</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de março de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receita líquida</b>	<b>57.715</b>	<b>4.723</b>	<b>(1.293)</b>	<b>61.145</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(18.507)	(853)	1.293	(18.067)
(-)(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(12.916)	(1.552)	-	(14.468)
(+) Depreciação e amortização	6.823	120	-	6.943
<b>EBITDA</b>	<b>33.115</b>	<b>2.438</b>	-	<b>35.553</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>57,4%</b>			<b>58,1%</b>
(+/-) Despesas não recorrentes	608	1.553	-	2.161
(+) Gastos pré-operacionais	608	-	-	608
(+/-) Outros		1.553	-	1.553
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>33.723</b>	<b>3.991</b>	-	<b>37.714</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>58,4%</b>			<b>61,7%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>5.865</b>	<b>2.874</b>	-	<b>8.739</b>
(+) Depreciação e amortização	6.823	120	-	6.943
<b>(=) FFO</b>	<b>12.688</b>	<b>2.994</b>	-	<b>15.682</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>22,0%</b>			<b>25,6%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	608	1.553	-	2.161
(+) Efeito SWAP	(1.041)	-	-	(1.041)
(+) Despesas financeiras não pagas	14.618	-	-	14.618
(+) Impostos diferidos	1.869	-	-	1.869
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>28.742</b>	<b>4.547</b>	-	<b>33.289</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>49,8%</b>			<b>54,4%</b>



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 março de 2012	2012 - Contábil			2012 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>72.380</b>	<b>5.960</b>	<b>(1.650)</b>	<b>76.690</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.837)	(26)	-	(5.862)
<b>Receita líquida</b>	<b>66.543</b>	<b>5.934</b>	<b>(1.650)</b>	<b>70.827</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(18.300)</b>	<b>(1.105)</b>	<b>1.650</b>	<b>(17.755)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>48.244</b>	<b>4.829</b>	<b>-</b>	<b>53.072</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>3.862</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>3.899</b>
Despesas administrativas e gerais	(15.279)	(0)	-	(15.279)
Despesa com depreciação e amortização	(362)	-	-	(362)
Outras (despesas)/receitas operacionais	19.503	37	-	19.540
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(12.876)</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>(12.649)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>39.230</b>	<b>5.093</b>	<b>-</b>	<b>44.323</b>
Imposto de renda e contribuição social	(12.261)	-	-	(12.261)
Participações minoritárias	(908)	-	-	(908)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício</b>	<b>26.060</b>	<b>5.093</b>	<b>-</b>	<b>31.154</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de março de 2012	2012 - Contábil			2012 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receita líquida</b>	<b>66.543</b>	<b>5.934</b>	<b>(1.650)</b>	<b>70.827</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(18.300)	(1.105)	1.650	(17.755)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	3.862	37	-	3.899
(+) Depreciação e amortização	7.295	43	-	7.337
<b>EBITDA</b>	<b>59.400</b>	<b>4.908</b>	<b>-</b>	<b>64.309</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>89,3%</b>			<b>90,8%</b>
(+/-) Despesas não recorrentes	(18.910)	-	-	(18.910)
(+) Gastos pré-operacionais	915	-	-	915
(+/-) Outros	(19.825)	-	-	(19.825)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>40.490</b>	<b>4.908</b>	<b>-</b>	<b>45.399</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>60,9%</b>			<b>64,1%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>26.060</b>	<b>5.093</b>	<b>-</b>	<b>31.154</b>
(+) Depreciação e amortização	7.295	43	-	7.337
<b>(=) FFO</b>	<b>33.355</b>	<b>5.136</b>	<b>-</b>	<b>38.491</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>50,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>54,3%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(18.910)	-	-	(18.910)
(+) Efeito SWAP	(1.816)	-	-	(1.816)
(+) Despesas financeiras não pagas	6.109	-	-	6.109
(+) Impostos não caixa	8.811	-	-	8.811
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>27.548</b>	<b>5.136</b>	<b>-</b>	<b>32.684</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>41,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>46,1%</b>



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	26.968	5.093	32.061
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:			
Aluguel linear	(2.150)	-	(2.150)
Depreciação e amortização	7.323	14	7.337
Ganho de equivalência patrimonial	-	-	-
Remuneração com base em opção de ações	1.187	-	1.187
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	23.766	-	23.766
Ganho de investimentos	(20.189)	-	(20.189)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(1.816)	-	(1.816)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.811	-	8.811
<b>Recursos provenientes do lucro</b>	<b>43.900</b>	<b>5.107</b>	<b>49.007</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>			
Contas a receber de clientes	12.916	(28)	12.888
Outros créditos	(5.878)	386	(5.492)
Impostos a recuperar	2.937	420	3.357
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>(2.556)</b>	<b>(2.064)</b>	<b>(4.620)</b>
Fornecedores	176	(125)	51
Impostos e contribuições a recolher	4.076	(1.276)	2.800
Impostos pagos	(9.175)	-	(9.175)
Outras obrigações	2.745	(478)	2.267
Receitas diferidas	(1.025)	463	(562)
Dividendos recebidos	647	(647)	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>51.319</b>	<b>3.821</b>	<b>55.140</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aquisição de ativo imobilizado	(291)	-	(291)
Aquisição de propriedade para investimento	(164.118)	(1.153)	(165.271)
Venda de propriedade para investimento	12.480	-	12.480
Aquisição de investimentos	(145.000)	-	(145.000)
Resgate / de títulos e valores mobiliários	90.186	-	90.186
Aquisições de intangíveis	(3.101)	-	(3.101)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(209.844)</b>	<b>(1.153)</b>	<b>(210.997)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(15.284)	-	(15.284)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(15.709)	-	(15.709)
Captação de empréstimos e financiamentos	10.313	-	10.313
Emissão de debêntures	180.416	-	180.416
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>159.736</b>	<b>-</b>	<b>159.736</b>
<b>Aumento líquido nas disponibilidades</b>	<b>1.211</b>	<b>2.668</b>	<b>3.879</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	9.842	10.763	20.605
Saldo de caixa e equivalente no início do período	8.631	8.095	16.726
<b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>1.211</b>	<b>2.668</b>	<b>3.879</b>



## Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Gerencial	Aliansce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
<b>ATIVO</b>								
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	9.842	8.631	818	728	-	-	10.660	9.359
Aplicações financeiras de curto prazo	165.818	256.004	9.946	7.367	-	-	175.764	263.371
Contas a receber	30.867	42.581	3.365	3.337	-	-	34.232	45.918
Venda de ativos a receber	38.439	-	-	-	-	-	38.439	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	8.387	8.387	-	-	(8.387)	(8.387)	-	-
Imposto a recuperar	16.745	19.682	210	630	-	-	16.955	20.312
Outros créditos	9.757	4.569	113	499	-	-	9.870	5.068
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>279.855</b>	<b>339.854</b>	<b>14.451</b>	<b>12.561</b>	<b>(8.387)</b>	<b>(8.387)</b>	<b>285.919</b>	<b>344.028</b>
<b>Não circulante</b>								
Contas a receber	995	1.047	-	-	-	-	995	1.047
Venda de ativos a receber	-	1.282	-	-	-	-	-	1.282
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FIIVPS	393.179	393.179	-	-	(393.179)	(393.179)	-	-
IR e CSLL diferida	18.628	18.167	-	-	-	-	18.628	18.167
Dividendos a receber	7.739	8.387	-	-	(7.739)	(8.387)	-	-
Depósitos judiciais	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos	1.184	-	-	-	-	-	1.184	-
Outros créditos	27.600	26.950	-	-	-	-	27.600	26.950
Investimentos	145.172	172	-	-	-	-	145.172	172
Propriedades para investimento	1.536.027	1.368.483	65.845	64.705	-	-	1.601.872	1.433.188
Imobilizado de uso	1.933	1.753	-	-	-	-	1.933	1.753
Intangível	238.505	235.687	-	-	-	-	238.505	235.687
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>2.370.962</b>	<b>2.055.107</b>	<b>65.845</b>	<b>64.705</b>	<b>(400.918)</b>	<b>(401.566)</b>	<b>2.035.889</b>	<b>1.718.246</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.650.817</b>	<b>2.394.961</b>	<b>80.296</b>	<b>77.266</b>	<b>(409.305)</b>	<b>(409.953)</b>	<b>2.321.808</b>	<b>2.062.274</b>
<b>PASSIVO</b>								
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	9.919	9.743	199	324	-	-	10.118	10.067
Impostos e contribuições a recolher	7.077	12.176	137	-	-	-	7.214	12.176
Dividendos a pagar	24.247	24.247	16.782	18.891	(16.126)	(16.774)	24.903	26.364
Empréstimos e financiamentos	16.046	14.607	-	-	-	-	16.046	14.607
Cédula de crédito imobiliário	49.651	47.219	-	-	-	-	49.651	47.219
Obrigações por compra de ativos	9.418	9.141	-	-	-	-	9.418	9.141
Outras obrigações	8.692	7.798	387	1.309	-	-	9.079	9.107
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>125.050</b>	<b>124.931</b>	<b>17.504</b>	<b>20.524</b>	<b>(16.126)</b>	<b>(16.774)</b>	<b>126.428</b>	<b>128.681</b>
<b>Não Circulante</b>								
Receitas diferidas	45.994	47.048	463	-	-	-	46.457	47.048
Empréstimos e financiamentos	219.939	210.396	-	-	-	-	219.939	210.396
Instrumentos financeiros derivativos	-	633	-	-	-	-	-	633
Debêntures	180.416	-	-	-	-	-	180.416	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	176.666	168.656	-	-	(128.129)	(128.126)	48.537	40.530
Cédula de crédito imobiliário	457.341	462.693	-	-	-	-	457.341	462.693
Obrigações por compra de ativos	33.512	-	-	-	-	-	33.512	-
Outras obrigações	10.772	10.249	-	-	-	-	10.772	10.249
Provisões para contingências	14.992	12.375	1.707	1.214	-	-	16.699	13.589
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.139.632</b>	<b>912.050</b>	<b>2.170</b>	<b>1.214</b>	<b>(128.129)</b>	<b>(128.126)</b>	<b>1.013.673</b>	<b>785.138</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
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	5.129	3.942	-	-	-	-	5.129	3.942
Reserva legal	9.313	9.313	-	-	-	-	9.313	9.313
Reserva de lucros	137.134	137.134	-	-	40.520	40.519	177.654	177.653
Lucros acumulados	26.060	-	5.093	-	-	-	31.153	-
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
<b>Participações dos não-controladores</b>	<b>72.608</b>	<b>71.700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72.608</b>	<b>71.700</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>1.386.135</b>	<b>1.357.980</b>	<b>60.622</b>	<b>55.528</b>	<b>(265.050)</b>	<b>(265.053)</b>	<b>1.181.706</b>	<b>1.148.455</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>2.650.817</b>	<b>2.394.961</b>	<b>80.296</b>	<b>77.266</b>	<b>(409.305)</b>	<b>(409.953)</b>	<b>2.321.808</b>	<b>2.062.274</b>



**Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 31 de março de 2011 e 2012:**

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>72.380</b>	<b>62.603</b>	<b>15,6%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.837)	(4.888)	19,4%
<b>Receita líquida</b>	<b>66.543</b>	<b>57.715</b>	<b>15,3%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(18.300)</b>	<b>(18.507)</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>48.244</b>	<b>39.208</b>	<b>23,0%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>3.862</b>	<b>(12.916)</b>	<b>-129,9%</b>
Despesas administrativas e gerais	(15.279)	(12.323)	24,0%
Despesa com depreciação e amortização	(362)	(163)	121,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	19.503	(430)	-4635,6%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(12.876)</b>	<b>(14.693)</b>	<b>-12,4%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>39.230</b>	<b>11.599</b>	<b>238,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.451)	(3.315)	4,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(8.811)	(1.869)	371,4%
Participações dos não-controladores	(908)	(550)	65,1%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>26.060</b>	<b>5.865</b>	<b>344,3%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T12	1T11	1T12/1T11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>76.690</b>	<b>66.042</b>	<b>16,1%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.862)	(4.897)	19,7%
<b>Receita líquida</b>	<b>70.827</b>	<b>61.145</b>	<b>15,8%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(17.755)</b>	<b>(18.067)</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>53.072</b>	<b>43.078</b>	<b>23,2%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>3.899</b>	<b>(14.468)</b>	<b>-127,0%</b>
Despesas administrativas e gerais	(15.279)	(12.323)	24,0%
Despesa com depreciação e amortização	(362)	(163)	121,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	19.540	(1.982)	-1085,9%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(12.649)</b>	<b>(14.137)</b>	<b>-10,5%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>44.323</b>	<b>14.473</b>	<b>206,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.451)	(3.315)	4,1%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(8.811)	(1.869)	371,4%
Participações dos não-controladores	(908)	(550)	65,1%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>31.154</b>	<b>8.739</b>	<b>256,5%</b>

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