



RESULTADOS 3T13

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
Diretor Financeiro

Eduardo Prado
Superintendente de RI

Pedro Arieira
Analista de RI

Yan Oliveira
Analista de RI

Tel: +55 (21) 2176-7272

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

14 de novembro de 2013 – 5ª feira

11h00 (BR) / 08h00 (US EST)

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce

Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999

Senha: 25878607

Aliansce apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 3T13

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 3º trimestre de 2013. 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 pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que são aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 3º Trimestre de 2012 e aos 9 primeiros meses de 2012. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPCs emitidos e aprovados pela CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11, ou seja, estão apresentadas na mesma base do 4T12. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Destaques do terceiro trimestre de 2013 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 19,8% e 20,4% no 3T13 e 9M13, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 10,1% no 3T13. As vendas nas mesmas áreas (SAS) cresceram 10,9% no trimestre, resultado da melhora contínua do mix de lojas dos nossos shoppings.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$108,7 milhões no 3T13 e R\$320,2 milhões no 9M13, crescimento de 18,7% e 27,2% em relação ao 3T12 e 9M12, respectivamente.
- Os aluguéis mesmos shoppings por m² cresceram 12,8% no 3T13. Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo quarto trimestre consecutivo e alcançaram 11,3% no trimestre. Os aluguéis nas mesmas áreas (SAR) cresceram 11,4% no período.
- NOI de R\$94,7 milhões no 3T13 e R\$276,4 milhões no 9M13, um crescimento de 21,2% e 29,1% em relação ao 3T12 e 9M12, respectivamente. NOI mesmos Shoppings por m² apresentou um crescimento de 12,6% no 3T13 e 12,7% no 9M13 em comparação ao mesmo período do ano passado, atingindo R\$81,8 por m² no 3T13 e R\$80,2 por m² no 9M13.
- EBITDA ajustado de R\$80,6 milhões no trimestre e R\$229,4 milhões no acumulado do ano, um aumento de 20,1% e 28,9% em comparação ao 3T12 e 9M12. A margem EBITDA ajustado teve um crescimento de 0,8 p.p. no trimestre, atingindo 74,1%.
- FFO ajustado atingiu R\$51,8 milhões no 3T13 e R\$156,8 milhões no 9M13, crescimento de 14,2% e 26,8%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem FFO ajustado foi de 47,7% no 3T13 e 49,0% no 9M13.
- Taxa de ocupação do portfólio de 97,3%, 0,1 p.p. acima do apresentado no 2T13.
- O CAPEX da Companhia foi R\$148,4 milhões no 3T13. Nos 9M13, o valor total dos investimentos da Aliansce atingiu R\$511,0 milhões.
- Em 1º de agosto, a Companhia inaugurou a primeira expansão do Boulevard Shopping Campos. O cap rate estimado para o 3º ano da expansão é 16,4% e a TIR real e desalavancada é de 20,3%.

- Em 06 de agosto, comunicamos o aumento de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru e no Via Parque Shopping. A Aliansce atingiu o percentual de 90,0% no Boulevard Bauru, e o investimento possui um cap rate esperado para o 3º ano de 9,9% e a TIR real e desalavancada é de 14,9% a.a.. Adicionalmente, a Companhia adquiriu 3,06% de participação no Via Parque Shopping, passando a deter 72,68% do empreendimento, com um cap rate de 2014 de 9,4% e uma TIR real e desalavancada de 12,1%.
- Em 09 de agosto, a Aliansce assinou o contrato de aquisição da participação de 40,0% no Shopping Parangaba. O empreendimento inaugura em 26 de novembro com 32.328 m² de ABL total, ou 12.931 m² de ABL própria. O empreendimento já possui 92,1% da ABL comercializada, possui um cap rate de 3º ano de 10,1% e uma TIR real e desalavancada de 15,9% a.a..
- Em 30 de setembro, a Companhia comunicou ao mercado a conclusão da alienação da participação acionária detida pela General Growth Properties. A participação de 39,99% do capital social foi adquirida pela *Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB)*, pela *Altar Empreendimentos e Participações S.A.*, sociedade indiretamente controlada por Renato Rique, e pelos administradores da Companhia Henrique Cordeiro Guerra e Délcio Lage Mendes. O preço médio por ação negociado foi R\$24,00, prêmio de 20,6% sobre a cotação em 30 de setembro.
- Em 07 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a inauguração do Parque Shopping Maceió, uma joint venture entre Aliansce e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários. O shopping já possui 95,3% de seus 37,6 mil m² de ABL locados. A Aliansce detém 50,0% de participação no projeto e estima um cap rate de 3º ano de 15,5% e uma TIR real e desalavancada de 18,8%.
- Em 08 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a venda de 100% de participação na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana-BA. O valor de venda representa um ganho real de 16,5% sobre a variação do CDI considerando o valor da aquisição pago em agosto de 2008 e um cap rate de saída de 7,6% com base no NOI de 2013.
- Em 11 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado acordo para compra de 10,0% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru. A aquisição consolida a participação da Aliansce no shopping em 100%, aumentando a ABL própria da Companhia em 2,6 mil m². O preço de R\$23,0 milhões aponta para um cap rate esperado para o 3º ano de 9,9% e TIR real e desalavancada de 14,9%.

Principais Indicadores	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	118.237	98.553	20,0%	347.579	271.287	28,1%
Receita Líquida	108.698	91.560	18,7%	320.242	251.664	27,2%
NOI	94.675	78.084	21,2%	276.414	214.168	29,1%
Margem %	91,0%	91,6%	-0,5 p.p.	90,4%	92,2%	-1,7 p.p.
EBITDA Ajustado	80.555	67.080	20,1%	229.447	178.058	28,9%
Margem %	74,1%	73,3%	0,8 p.p.	71,6%	70,8%	0,9 p.p.
Lucro Líquido	14.551	19.524	-25,5%	38.195	84.831	-55,0%
Margem %	13,4%	21,3%	-7,9 p.p.	11,9%	33,7%	-21,8 p.p.
FFO Ajustado	51.797	45.337	14,2%	156.832	123.684	26,8%
Margem %	47,7%	49,5%	-1,9 p.p.	49,0%	49,1%	-0,2 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	1.652.025	1.379.208	19,8%	4.702.183	3.906.680	20,4%
Vendas/m²*	1.060,5	1.015,8	4,4%	1.014,0	981,2	3,4%
Vendas mesmos Shoppings/m²*	1.128,4	1.015,2	11,2%	1.073,3	981,0	9,4%
Aluguel/m²*	68,7	64,2	7,0%	67,3	62,5	7,6%
Aluguel mesmos Shoppings/m²*	73,2	64,9	12,8%	71,0	63,2	12,4%
SAS/m² (vendas mesma área)*	1.176,2	1.061,0	10,9%	1.121,7	1.014,6	10,5%
SAR/m² (aluguel mesma área)*	68,3	61,3	11,4%	67,0	60,3	11,1%
SSS/m² (vendas mesmas lojas)*	1.169,3	1.062,5	10,1%	1.113,9	1.014,8	9,8%
SSR/m² (aluguel mesmas lojas)*	67,0	60,1	11,3%	65,8	59,3	11,0%
NOI mesmos Shoppings/m²*	81,8	72,7	12,6%	80,2	71,2	12,7%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,7%	9,6%	0,1 p.p.	10,1%	9,8%	0,3 p.p.
Inadimplência Líquida	1,9%	1,8%	0,1 p.p.	2,8%	2,6%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	97,3%	98,3%	-1,0 p.p.	97,3%	98,3%	-1,0 p.p.
ABL Total Final (m²)	602.074	515.976	16,7%	602.074	515.976	16,7%
ABL Própria Final (m²)	408.514	350.962	16,4%	408.514	350.962	16,4%
ABL que informa vendas (média - m²)	519.249	452.590	14,7%	515.228	442.412	16,5%

* Média mensal

Adoção do Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2) - IFRS 11 – Negócios em Conjunto e CPC 18 (R2) – IFRS 10 – Investimento em controlada e coligada

A partir de 1º de janeiro de 2013, a Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto*, que determina que os empreendimentos que uma Companhia controla em conjunto com uma ou mais partes devem ser caracterizado como um *Negócio em Conjunto* e devem ser classificados como *Operação em Conjunto* ou *Empreendimento Controlado em Conjunto* (joint venture).

Além disso, na mesma data Companhia adotou o pronunciamento técnico *CPC 18 (R2) - Investimento em controlada e coligada* e passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping e também o Parque Shopping Belém. No entanto, para fins de informações financeiras gerenciais, foram consideradas a participação de 72,68% detida pela Aliansce no Via Parque e participação de 50% no Parque Shopping Belém de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Com o objetivo de facilitar a análise do desempenho da Companhia, foram preparadas informações gerenciais baseadas nas práticas contábeis anteriores a este pronunciamento, ou seja, nas mesmas bases de informação de 31 de dezembro de 2012. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentário na seção *Apêndices*. A tabela abaixo resume os impactos nas demonstrações de resultados consolidadas da Companhia:

Demonstração de Resultados - Shoppings	Informações Contábeis 3T12	Informações Contábeis 3T13	Informações Gerenciais 3T12 e 3T13
Boulevard Shopping Brasília	50,00%	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	50,00%	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	25,00%	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	37,50%	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	72,68%

Mensagem da Administração

O portfólio da Aliansce continuou a entregar fortes resultados operacionais e financeiros no 3T13.

No 3T13, a receita de aluguéis cresceu 23,0%, alcançando R\$82,9 milhões. O nosso NOI aumentou por 21,2% para R\$94,7 milhões, e o EBITDA ajustado cresceu 20,1% para R\$80,5 milhões. O NOI mesmos shoppings expandiu 18,3%. As margens de NOI e EBITDA ajustado foram 91,0% e 74,1%, respectivamente. O FFO ajustado foi R\$51,8 milhões no 3T13.

O ritmo das vendas mesmas lojas (SSS) é indicativo do potencial de crescimento interno da Aliansce. Nos últimos 14 trimestres, tivemos um crescimento médio de SSS de 11,3%, o mais alto do setor no período. No 3T13, o SSR cresceu 11,3%, também o mais alto do setor neste trimestre. A taxa e custo de ocupação do portfólio foram 97,3% e 9,7%, respectivamente. O desempenho do nosso portfólio mostrou a resiliência de nossos shoppings em um cenário onde o lojista brasileiro se tornou mais cauteloso e seletivo.

Esperamos um crescimento do EBITDA da Aliansce conforme o portfólio cresce organicamente, através das expansões e pela abertura de novos empreendimentos. Até o final de 2015, nove shoppings inaugurarão expansões, representando um aumento da nossa ABL própria de aproximadamente 46,4 mil m².

Inauguramos na semana passada o Parque Shopping Maceió com uma taxa de ocupação de 95,3%. Ainda em novembro, a Aliansce irá inaugurar o Shopping Parangaba em Fortaleza, que já possui 92,1% da sua ABL comercializada. Juntos, esses empreendimentos adicionarão 31,7 mil m² para a ABL própria da Aliansce, que passará a ser 440,8 mil m². Dado a localização, área de influência, porte e mix de lojistas destes shoppings, estes empreendimentos serão de extrema relevância estratégica nas suas cidades. Com essas inaugurações, a Aliansce terá desenvolvido 14 shoppings em sete anos no Brasil. Em dezembro, iremos oficialmente inaugurar o Boulevard Corporate Tower.

Em 30 de setembro de 2013, Renato Rique e CPPIB (Canada Pension Plan Investment Board) concluíram a aquisição dos 40% de participação da GGP na Aliansce. A participação da administração nessa aquisição estabelece um maior alinhamento entre a administração e os acionistas.

O balanço da Aliansce é forte. Nossa estratégia conservadora de contratar dívidas de longo prazo, atreladas a índices de volatilidades historicamente baixas, tem nos protegido do atual cenário de altas taxas de juros.

Os nossos shoppings estão excepcionalmente posicionados e continuarão a entregar elevados crescimentos de receita. O nosso portfólio é composto de vários empreendimentos que serão shoppings dominantes do futuro no Brasil. Com o crescimento dos nossos shoppings, nos beneficiaremos de maior eficiência através de ganhos de escala.

A Administração

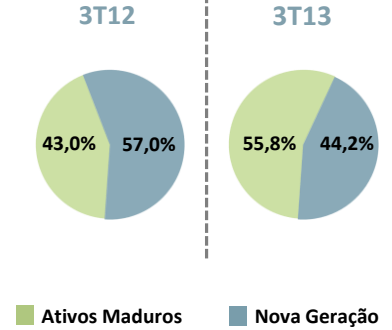
Nosso Portfolio

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

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

- Ativos Maduros: 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/prédios comerciais em desenvolvimento.

ABL Própria por grupo



Ativos Maduros (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 3T13, a Companhia possuía participação em 17 shoppings em operação e 02 shoppings em desenvolvimento, totalizando 408,5 mil m² de ABL própria em operação e 31,7 mil m² de ABL própria em desenvolvimento. Adicionalmente, a Companhia possui 100% do edifício comercial Boulevard Corporate Tower, em cima do Boulevard Shopping Belo Horizonte, com 20,4 mil m² de ABL.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 11 shoppings centers de terceiros que possuíam 227,6 mil m² de ABL total no final do 3T13.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no 3T13:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional		67,29%	331.549	223.086	99,3%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	70,78%	64.620	45.741	99,9%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.667	28.600	100,0%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	72,68%	56.471	41.043	99,5%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.771	9.193	99,2%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,3%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.668	8.417	97,5%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	53.025	53.025	99,9%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	98,1%	A / C
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		68,27%	259.021	176.832	94,5%	
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	95,7%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	98,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.047	8.523	92,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.495	29.621	91,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.076	30.153	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	22.306	22.306	96,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.173	15.586	96,4%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	30.824	15.412	94,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	90,00%	26.487	23.838	94,1%	A / C / CSC
Lojas C&A		74,73%	11.503	8.596	100,0%	
C&A Store Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Iguatemi Salvador	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
C&A Store Carioca Shopping	RJ	100,00%	2.041	2.041	100,0%	n/a
Total do Portfolio		67,85%	602.074	408.514	97,3%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		57,73%	90.335	52.148	n/a	
Boulevard Corporate Tower	MG	100,00%	20.426	20.426	n/a	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.580	18.790	n/a	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,00%	32.328	12.931	n/a	A / C / CSC
Total do Portfolio + Próxima Geração de Ativos		66,53%	692.408	460.661		

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

Em 06 de agosto, comunicamos o aumento de participação de 69,62% para 72,68% no Via Parque Shopping. A maior participação passou a ser refletida nas demonstrações financeiras da Companhia a partir de 1º de agosto de 2013.

Em 09 de agosto, a Aliansce assinou assinatura do contrato de aquisição da participação de 40,0% no Shopping Parangaba. O empreendimento inaugura em 26 de novembro com 32.328 m² de ABL total, ou 12.931 m² de ABL própria. A Aliansce é responsável pela comercialização e administração do empreendimento.

Em 07 de novembro, a Companhia comunicou ao mercado a inauguração do Parque Shopping Maceió. O shopping possui 37.581 m² de ABL e a Companhia aumentou em 18.790 m² a sua ABL própria.

Em 08 de novembro, a Companhia anunciou venda de participação de 100% na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana-BA. A loja possui área de 2.108 m².

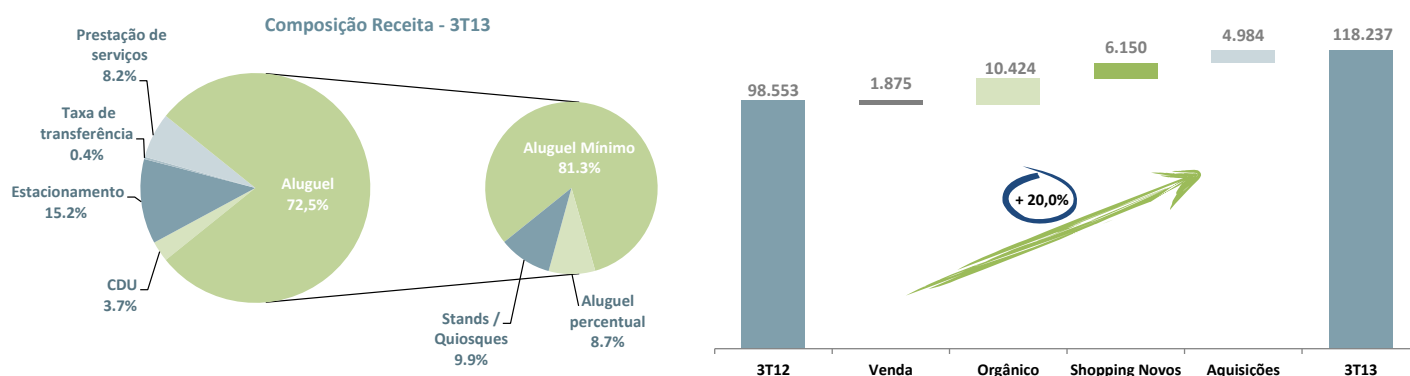
Em 11 de novembro a Companhia anunciou acordo para adquirir participação de 10,0% no Boulevard Shopping Nações Bauru, adicionando 2.649 m² de ABL própria para o portfolio.

Após estes eventos, a ABL própria em operação da Aliansce passou a ser 427,8 mil m². Adicionalmente, a Companhia possui 12,9 mil m² de ABL própria em desenvolvimento, além de 20,4 mil m² de ABL própria da torre comercial ainda em construção.

Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 20,0% no 3T13 quando comparada ao mesmo trimestre do ano anterior. Os principais fatores foram o crescimento orgânico do portfólio, a participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador e no Via Parque Shopping, as inaugurações de 2 shoppings em novembro de 2012 e a aquisição de participação no shopping West Plaza. No crescimento orgânico, destaque para os shoppings Boulevard Belém e Boulevard Campos, e para o amadurecimento do Parque Shopping Belém, inaugurado em abril de 2012. Entre os destaques do trimestre, podemos citar o desempenho dos shoppings Grande Rio, Carioca e Boulevard Belo Horizonte.



Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	82.927	67.411	23,0%	239.313	183.345	30,5%
Cessão de direito de uso	4.378	4.966	-11,8%	17.604	14.118	24,7%
Estacionamento	17.990	14.324	25,6%	51.881	39.375	31,8%
Taxa de transferência	492	470	4,6%	1.475	1.285	14,8%
Prestação de serviços	9.649	8.829	9,3%	28.165	25.998	8,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.801	2.553	9,7%	9.141	7.168	27,5%
Total	118.237	98.553	20,0%	347.579	271.287	28,1%

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	18.451	13.106	40,8%	53.238	38.599	37,9%
Shopping Taboão	7.354	6.924	6,2%	21.691	16.493	31,5%
Via Parque Shopping	8.632	7.983	8,1%	25.472	23.299	9,3%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	1.816	n/a	-	4.195	n/a
Shopping Grande Rio	3.123	2.797	11,7%	9.078	8.007	13,4%
Carioca Shopping	7.507	6.552	14,6%	21.532	15.345	40,3%
Bangu Shopping	12.380	11.778	5,1%	36.696	32.880	11,6%
Santana Parque Shopping	3.337	3.208	4,0%	10.435	9.568	9,1%
Shopping Santa Úrsula	1.376	1.141	20,6%	3.853	3.206	20,2%
Caxias Shopping	5.481	5.032	8,9%	16.521	12.214	35,3%
Boulevard Shopping Brasília	1.967	1.840	6,9%	5.888	5.321	10,6%
Boulevard Shopping Belém	13.776	11.121	23,9%	39.608	32.547	21,7%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	8.725	7.581	15,1%	26.281	22.517	16,7%
Boulevard Campos	3.765	2.935	28,3%	10.870	7.395	47,0%
Parque Shopping Belém	2.934	2.349	24,9%	8.603	3.922	119,4%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.165	-	n/a	3.485	-	n/a
Boulevard Shopping Nações Bauru	3.126	-	n/a	9.026	-	n/a
Shopping West Plaza	1.653	-	n/a	4.986	-	n/a
Lojas C&A	1.035	1.006	2,9%	3.010	2.612	15,2%
Serviços	9.649	8.829	9,3%	28.165	25.998	8,3%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.801	2.553	9,7%	9.141	7.168	27,5%
Total	118.237	98.553	20,0%	347.579	271.287	28,1%

O crescimento de 23,0% em receitas de locação no 3T13 em comparação ao 3T12 reflete principalmente o crescimento orgânico da Companhia. Além disso, contribuíram significativamente a aquisição de participação adicional no shopping Iguatemi Salvador em 2013, e West Plaza no 4T12, além das inaugurações ocorridas em 2012 e da inauguração da expansão do Boulevard Shopping Campos no 2T13. Destaque no crescimento orgânico novamente para o excelente desempenho do Boulevard Shopping Belém e do Boulevard Shopping Belo Horizonte que impactaram fortemente a receita de locação da Companhia.

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	17.764	12.426	43,0%	51.096	36.606	39,6%
Shopping Taboão	5.618	5.197	8,1%	16.446	12.328	33,4%
Via Parque Shopping	5.678	5.208	9,0%	16.604	14.815	12,1%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	1.723	n/a	-	3.995	n/a
Shopping Grande Rio	2.296	2.097	9,5%	6.659	6.008	10,8%
Carioca Shopping	6.271	5.474	14,6%	17.636	12.682	39,1%
Bangu Shopping	9.236	8.598	7,4%	26.988	23.737	13,7%
Santana Parque Shopping	2.478	2.199	12,7%	7.243	6.556	10,5%
Shopping Santa Úrsula	943	854	10,4%	2.637	2.354	12,0%
Caxias Shopping	3.664	3.365	8,9%	11.249	8.275	35,9%
Boulevard Shopping Brasília	1.466	1.346	8,9%	4.068	3.895	4,4%
Boulevard Shopping Belém	10.595	8.572	23,6%	30.693	24.937	23,1%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.105	5.330	14,5%	17.687	16.059	10,1%
Boulevard Campos	2.815	2.241	25,6%	7.443	5.727	30,0%
Parque Shopping Belém	2.282	1.811	26,0%	6.449	2.822	128,5%
Boulevard Shopping Vila Velha	1.149	-	n/a	3.257	-	n/a
Boulevard Shopping Nações Bauru	2.246	-	n/a	6.221	-	n/a
Shopping West Plaza	1.318	-	n/a	4.027	-	n/a
Lojas C&A	1.001	969	3,3%	2.909	2.549	14,1%
Total	82.927	67.411	23,0%	239.313	183.345	30,5%

Custo de Aluguéis e Serviços

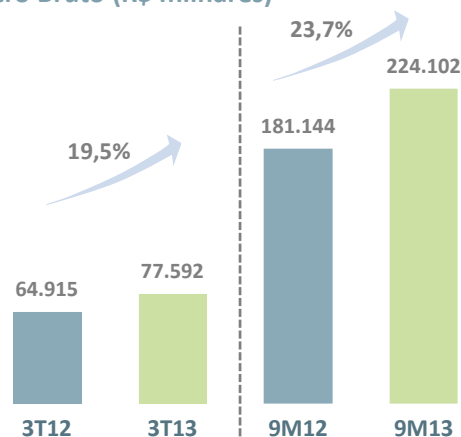
O custo de aluguéis e serviços cresceu 16,7% no 3T13 em comparação ao 3T12, acompanhado de um crescimento na receita de 20,0% no mesmo período. As principais variações, nas linhas de depreciação e dos custos operacionais, foram resultados das inaugurações e aquisições ocorridas no último ano. O menor aumento de 2,9% no 3T13 no custo de estacionamento, principalmente quando comparamos com o aumento de 25,6% na receita deste serviço no período, foi causado principalmente pelo aumento da margem operacional em 3 shoppings do portfólio.

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Custos por Natureza <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	13.502	11.093	21,7%	40.612	28.434	42,8%
Custos operacionais dos shoppings	8.420	6.052	39,1%	25.105	15.287	64,2%
Custo de estacionamento	4.586	4.455	2,9%	13.792	12.908	6,9%
Gastos pré-operacionais	1.732	1.737	-0,3%	5.741	4.834	18,8%
Custo de comercialização e planejamento	1.960	2.174	-9,8%	6.789	6.130	10,8%
Provisão para devedores duvidosos	907	1.134	-20,0%	4.102	2.927	40,2%
Total	31.107	26.644	16,7%	96.140	70.520	36,3%

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$77,6 milhões no 3T13, um crescimento de 19,5% em relação ao mesmo período de 2012. No acumulado do ano, o lucro bruto da Companhia foi 23,7% superior ao mesmo período do ano anterior, alcançando R\$224,1 milhões.

Lucro Bruto (R\$ milhares)

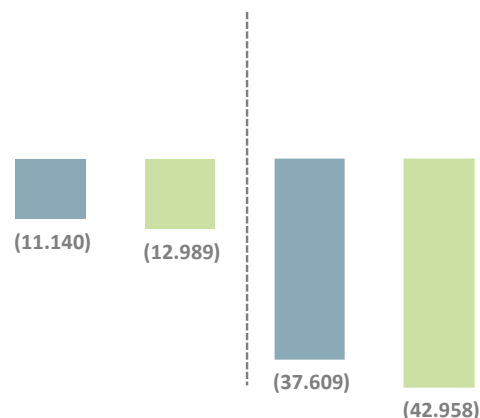


(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas tiveram crescimento de R\$1,9 milhões no 3T13 devido a: (i) despesas de pessoal, incluindo encargos e benefícios sociais, que impactaram a variação no período em R\$0,8 milhão e (ii) despesas com prestadores de serviços, que impactaram a variação no período em R\$0,9 milhão.

Outras despesas/receitas operacionais foram impactadas principalmente por gastos não recorrentes com registros de imóveis.

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



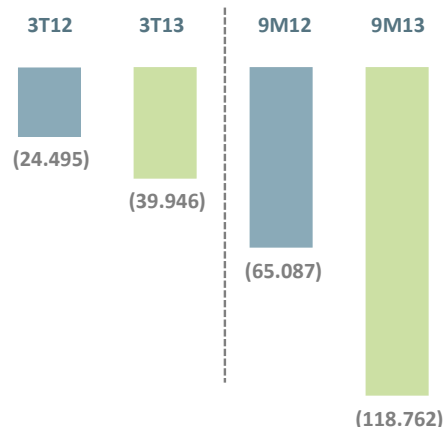
Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(12.214)	(10.352)	18,0%	(40.356)	(35.675)	13,1%
Despesa com depreciação e amortização	(719)	(475)	51,4%	(1.951)	(1.255)	55,5%
Outras (despesas) / receitas operacionais	(867)	555	n/a	(1.369)	38.017	n/a
Total	(13.800)	(10.271)	34,4%	(43.676)	1.087	n/a
Ganho na aquisição de participações ¹	-	(934)	n/a	(624)	(40.260)	-98,5%
Outros Itens não recorrentes	812	65	1149,3%	1.342	1.564	-14,2%
Total Ajustado	(12.989)	(11.140)	16,6%	(42.958)	(37.609)	14,2%

¹ Aquisição de participações em cinco shoppings

Resultado Financeiro

Os recursos contratados para investimentos realizados ao longo de 2012 e em 2013 foram os principais fatores para o aumento das despesas financeiras líquidas da Companhia no 9M13.

Resultado Financeiro (R\$ milhares)

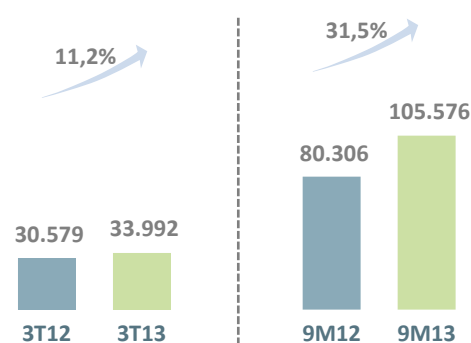


Lucro Líquido

No 3T13, o lucro líquido foi impactado pelo resultado financeiro quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A comparação com os nove primeiros meses de 2012 é impactada ainda por ganhos não recorrentes ocorridos no ano passado e também pelo aumento das despesas financeiras.

O lucro líquido ajustado reflete o resultado da Companhia excluindo os efeitos não recorrentes e as despesas financeiras não caixa. No 3T13, o lucro ajustado subiu 11,2% em relação ao mesmo período do ano passado, e nos primeiros nove meses do ano, o crescimento foi de 31,5%.

Lucro Líquido Ajustado*



* Ajustado por Efeitos não recorrentes e despesas financeiras não caixa

NOI

No 3T13, o NOI atingiu R\$94,7 milhões, crescimento de 21,2% em relação ao 3T12. A margem NOI foi impactada pela inauguração de três greenfields no período. A margem NOI mesmos shoppings foi 92,0% no 3T13, crescimento de 0,4 p.p. .

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	86.220	70.434	22,4%	249.929	191.798	30,3%
Cessão de direito de uso	4.378	4.966	-11,8%	17.604	14.118	24,7%
Resultado de estacionamento	13.404	9.869	35,8%	38.088	26.467	43,9%
Resultado Operacional	104.002	85.270	22,0%	305.622	232.382	31,5%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(8.420)	(6.052)	39,1%	(25.105)	(15.287)	64,2%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(907)	(1.134)	-20,0%	(4.102)	(2.927)	40,2%
(=) NOI	94.675	78.084	21,2%	276.414	214.168	29,1%
Margem NOI	91,0%	91,6%	-0,5 p.p.	90,4%	92,2%	-1,7 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia foi R\$80,6 milhões no 3T13 e R\$229,4 milhões no 9M13, um crescimento de 20,1% e 28,9%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. A margem EBITDA ajustado foi 74,1% no 3T13 e 71,6% no 9M13, um incremento de 0,8 p.p. e 0,9 p.p., respectivamente, em relação ao 3T12 e 9M12.

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
Lucro Líquido - Do Período	15.434	21.735	-29,0%	38.936	89.109	-56,3%
(+) Depreciação / Amortização	14.221	11.568	22,9%	42.563	29.689	43,4%
(+) Resultado financeiro	39.946	24.495	63,1%	118.762	65.087	82,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.411	8.414	0,0%	22.727	28.036	-18,9%
(=) EBITDA	78.012	66.212	17,8%	222.988	211.920	5,2%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	2.543	868	192,9%	6.459	(33.862)	n/a
(-) Ganho sobre aquisições e/ou venda de ativos	-	(934)	n/a	(624)	(38.761)	-98,4%
(+) Gastos pré-operacionais	1.732	1.737	-0,3%	5.741	4.834	18,8%
(+)/(-) Outros	812	65	1149,3%	1.342	65	1966,1%
(=) EBITDA ajustado	80.555	67.080	20,1%	229.447	178.058	28,9%
Margem EBITDA ajustado	74,1%	73,3%	0,8 p.p.	71,6%	70,8%	0,9 p.p.

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) atingiu R\$51,8 milhões no 3T13 e R\$156,8 milhões no acumulado do ano, o que representou um crescimento de 14,2% e 26,8% em relação ao 3T12 e 9M12, respectivamente. A margem FFO ajustado alcançou 47,7% no terceiro trimestre e 49,0% no acumulado de 2013, uma redução de 1,9 p.p. e 0,2 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior. O FFO ajustado por ação foi de R\$ 0,99 nos primeiros nove meses do ano.

Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido - dos Controladores	14.551	19.524	-25,5%	38.195	84.831	-55,0%
(+) Depreciação e amortização	14.221	11.568	22,9%	42.563	29.689	43,4%
(=) FFO	28.772	31.092	-7,5%	80.758	114.520	-29,5%
Margem FFO %	26,5%	34,0%	-7,5 p.p.	25,2%	45,5%	-20,3 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	2.543	868	192,9%	6.459	(33.862)	n/a
(+) Efeito SWAP	546	573	-4,7%	3.753	(3.173)	n/a
(+) Despesas financeiras não desembolsadas ¹	16.352	9.614	70,1%	57.168	32.510	75,8%
(+)/(-) Impostos não caixa	3.585	3.190	12,4%	8.693	13.689	-36,5%
(=) FFO ajustado	51.797	45.337	14,2%	156.832	123.684	26,8%
Margem AFFO %	47,7%	49,5%	-1,9 p.p.	49,0%	49,1%	-0,2 p.p.

¹ Financiamentos de longo prazo com carência de principal e/ou juros

CAPEX

No 3T13, o CAPEX realizado atingiu R\$148,4 milhões e o investimento acumulado nos nove primeiros meses do ano alcançou R\$511,0 milhões.

No 4T13, além dos valores informados abaixo, teremos desembolso de R\$10,0 milhões mais assunção de dívida no valor de R\$12,0 milhões referente à aquisição de participação de 10,0% no Boulevard Shopping Bauru.

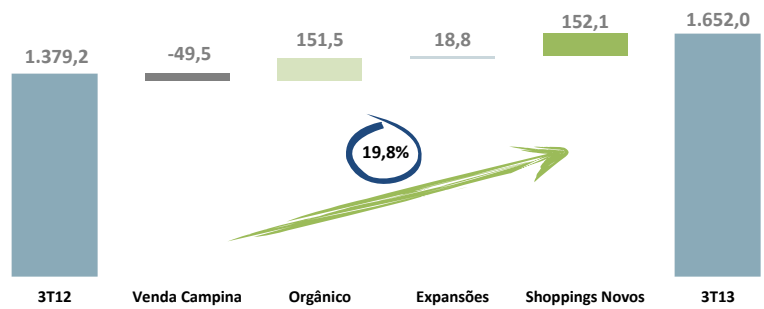
CAPEX a Realizar	4T13	2014E	2015E	TOTAL
<i>(Valores em milhões de reais)</i>				
Expansões	20,2	144,1	46,5	210,7
Greenfields	57,4	0,0	0,0	57,4
Projetos Imobiliários	10,9	0,0	0,0	10,9
CDU / Permuta ¹	-3,5	-87,0	-49,9	-140,5
Total	85,0	57,0	-3,4	138,6

¹ Monetização do potencial construtivo

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

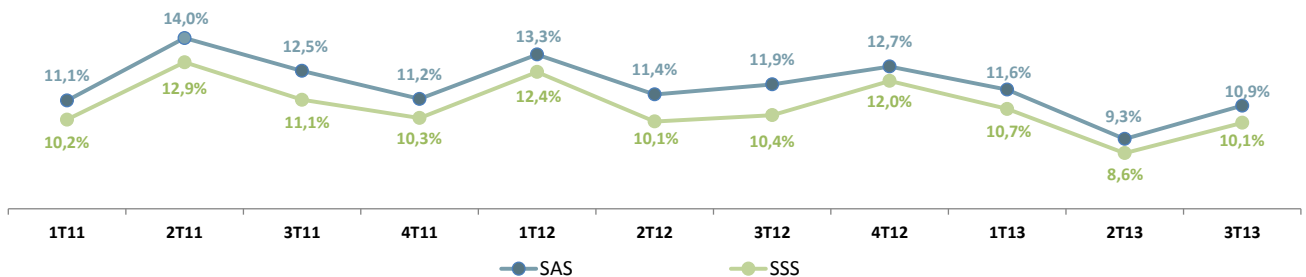
As vendas totais da Companhia alcançaram R\$1,7 bilhão no 3T13, um crescimento de 19,8% frente ao mesmo período do ano anterior. As vendas mesmos shoppings por m² tiveram um aumento de 11,2% de ABL no 3T13. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 47,2% da evolução das vendas e as vendas em novos shoppings respondeu por 47,0% do crescimento na comparação com o 3T12.



Na visão da Companhia, a métrica operacional mais relevante para compararmos vendas em uma mesma base são as vendas mesmas áreas (SAS), pois incluem o trabalho de nossa equipe na qualificação contínua do mix de lojas. O SAS cresceu 10,9% no 3T13 versus uma variação das vendas mesmas lojas (SSS) de 10,1% no período.

O gráfico abaixo mostra o crescimento de SAS superior à variação de SSS nos últimos 3 anos.

Comparação SAS vs. SSS

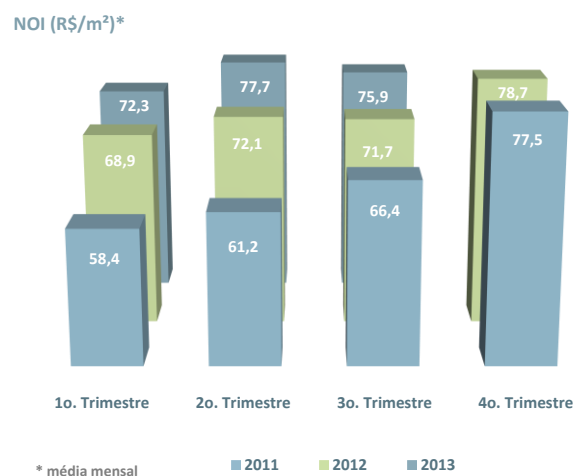


Este desempenho, em linha com o crescimento apresentado no 3T12, comprova a característica não recorrente do SAS e do SSS no 2T13, quando estas métricas foram impactadas pelos protestos e Copa das Confederações.

Resultado Operacional (NOI por m² por mês)

A Companhia atingiu um NOI por m² de R\$75,9 por mês no 3T13, crescimento de 5,9% frente ao mesmo período do ano anterior.

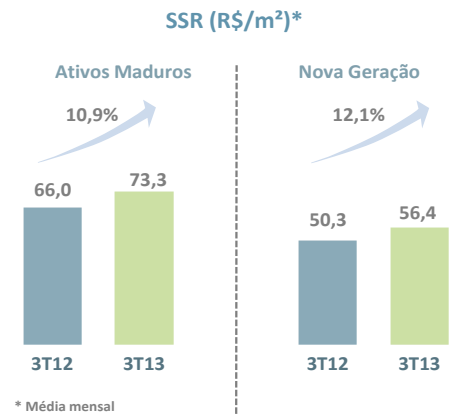
A variação foi impactada pela inauguração de 2 shoppings no 4T12. O NOI mesmos shoppings por m² apresentou um crescimento de 12,6% no 3T13.



Aluguel mesmas lojas (SSR)

A variação dos aluguéis mesmas lojas (SSR) manteve crescimento de dois dígitos pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 11,3% no 3T13. O desempenho reflete o sucesso da Companhia em transferir para os aluguéis o crescimento de vendas atingido nos últimos anos. No mesmo período, o crescimento dos aluguéis mesmas áreas (SAR) alcançou 11,4%, ou seja, a troca de lojas não somente resultou em aumento de vendas, mas também em aluguéis mais altos.

Os ativos de nova geração foram destaque e influenciaram positivamente os indicadores, com crescimento de 12,1% e 12,0% de SSR e SAR, respectivamente comparando-se o 3T13 com o 3T12.

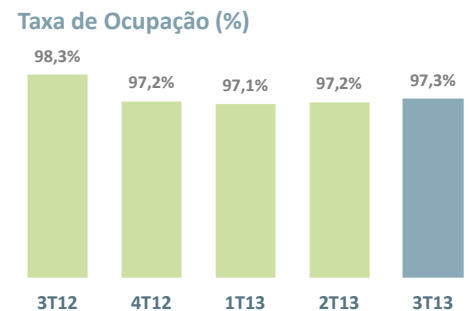


Taxa de Ocupação

Ao final do 3T13, a Taxa de Ocupação da Companhia atingiu 97,3%, 0,1p.p. acima do valor apresentado no 2T13.

Da mesma forma, a Taxa de Ocupação dos shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional apresentou crescimento de 0,1 p.p. frente ao 2T13, atingindo 99,3% no 3T13.

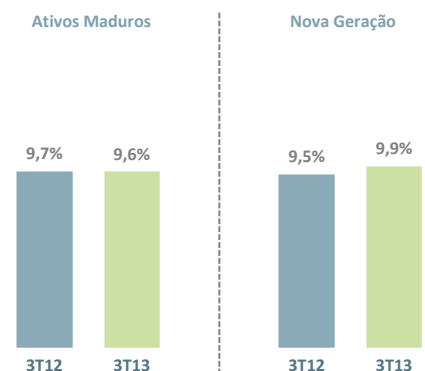
Excluindo os shoppings inaugurados há menos de 1 ano, nossa taxa de ocupação atingiu 97,6% ao final do 3T13.



Custo de Ocupação (% de vendas)

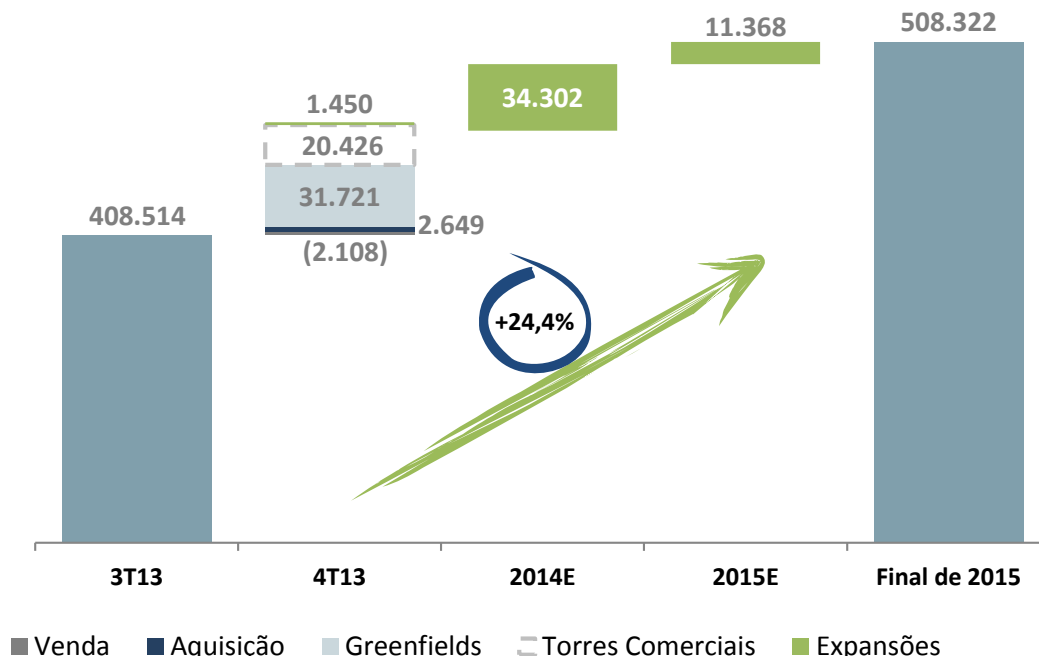
O portfólio da Companhia apresentou custo de ocupação equivalente a 9,7% no 3T13, representando um aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T12.

Assim, mesmo com os sucessivos crescimentos de 2 dígitos apresentados nos indicadores de SSR e SAR, o custo de ocupação da Companhia permanece abaixo de 10%, mantendo-se abaixo da média do setor. Reforçamos que crescimentos futuros de aluguel são uma função do custo de ocupação **atual** do lojista, portanto a nossa taxa gera expectativas de fortes reajustes sem prejudicar a saúde financeira de nossos lojistas.



Vetores de Crescimento

Até o final de 2015, de acordo com o cronograma atual de expansões, greenfields e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 508,3 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 24,4% em relação ao final do 3T13.



Projetos GREENFIELD

Shopping Parangaba

Localizado na cidade de Fortaleza, Ceará, o Shopping Parangaba será inaugurado no dia 26 de novembro. O empreendimento encontra-se no estágio final de obras e já disponibilizou os espaços para execução dos projetos dos futuros lojistas. Com o Shopping Parangaba, a Companhia reforça ainda mais sua presença na região de maior crescimento da renda no país.

Localizado na zona oeste da cidade, região de acesso rápido para os nossos clientes, o empreendimento tem como diferencial a localização ao lado de uma rodoviária conectada ao shopping, além de futuras estações de metrô e VLT.

O shopping, administrado e comercializado pela Aliansce, contará com mais de 32,3 mil m² de ABL, distribuídos num mix completo entre as quais âncoras como C&A, Americanas, Renner, Riachuelo, cinema UCI com 6 salas, 29 operações de fast-food em mais de 230 lojas. A ABL comercializada do empreendimento alcançou 92,1%. O valor do investimento da Aliansce totaliza R\$ 123,5 milhões. Deste total, a Companhia já investiu 64,9% do valor total até o final do 3º trimestre, incluindo a assunção de dívida. Estamos prevendo um retorno equivalente a uma TIR real e desalavancada de 15,9% a.a. e um acréscimo de NOI 3º ano de R\$ 12,4 milhões ao fluxo de caixa da empresa.

Informações do Projeto



Localização	Fortaleza, CE
ABL	32.328 m ²
Inauguração Prevista	26 de novembro 2013
Participação	40,0%
TIR (a.a.)*	15,9%
% ABL Comercializada	92,1%
% Aliansce	
Preço	R\$ 123,5 milhões
NOI 1º ano	R\$ 8,5 milhões
NOI 3º ano	R\$ 12,4 milhões

* real e desalavancada

Expansões

Projetos em Andamento

Até o final do 3T14, quatro expansões acrescentarão aproximadamente 16,4 mil m² à ABL própria da Companhia. O investimento líquido previsto será de R\$40,1 milhões na participação da Aliansce.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)				TIR (a.a.)
						CAPEX Total	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano	
Vila Velha	ES	4T13	2.901	50,00%	1.450	1,0	0,0	0,1	0,2	n/a
Bangu Shopping	RJ	2T14	2.805	100,00%	2.805	23,2	2,8	4,7	5,4	29,9%
Caxias Shopping	RJ	3T14	5.400	89,00%	4.806	19,7	-0,4	2,7	3,0	19,7%
Boulevard Nações Bauru	SP	3T14	7.375	100,00%	7.375	1,0	2,5	2,9	3,8	n/a
Total			18.481		16.436	44,9	4,9	10,5	12,4	

Expansão Boulevard Vila Velha

A expansão tem ABL total prevista de 2,9 mil m² e a Aliansce possui 50,0% do empreendimento.

Com abertura prevista para o 4T13 e CAPEX estimado de R\$ 1,0 milhão, esperamos que a entrada de um supermercado no mix do shopping traga um grande fluxo de clientes ao shopping. Desta forma, além da locação do espaço do supermercado, teremos maiores possibilidades de aumento da área locada do shopping e de aumento na receita total do empreendimento. Até o final do 3T13 cerca de 75% do CAPEX já havia sido realizado.

Expansão Bangu Shopping

A terceira expansão do Bangu shopping, importante ativo localizado na zona norte da cidade do Rio de Janeiro, deverá acrescentar 2,8 mil m² de ABL própria através de um cronograma de inaugurações em 3 fases. A primeira delas, no 2T14, trata-se da utilização de um prédio anexo ao complexo que acrescentara 893 m² de área locável e está 100% locada. Na segunda fase, no 3T14, a praça de alimentação atual passará a ocupar área de 1.300 m² no 2º piso do shopping que hoje não faz parte da ABL. A segunda fase portanto abrirá para a terceira fase espaço de aproximadamente 700 m² para novas satélites na área onde atualmente situa-se a área de alimentação. Esta terceira fase tem previsão de entrega e comercialização até o 4T14.

Considerando o NOI consolidado das 3 fases, estimamos um cap rate estabilizado na ordem de 26,4% a.a. para um CAPEX total de R\$ 23,2 milhões sendo que destes, cerca de 20% já haviam sido realizados até o fechamento deste trimestre.

Expansão Caxias Shopping

A primeira expansão do Caxias Shopping tem a sua inauguração prevista para o 3T14. A ampliação, que contará com um supermercado, acrescentará à Companhia 4,8 mil m² de ABL própria.

O CAPEX previsto na participação da Aliansce está estimado em R\$19,7 milhões e até o final do 3T13 já se realizou 16,5% do total. O retorno da expansão aponta para um cap rate de 3º ano estabilizado em 15,1%.

Expansão Boulevard Nações Bauru

A primeira expansão do Boulevard Nações Bauru acrescerá 7,4 mil m² de ABL própria ao portfólio da Companhia e tem inauguração prevista para o 3T14. Dado que a maioria da construção necessária está preparada desde o desenvolvimento da ABL atual do shopping o CAPEX projetado até a inauguração desta expansão está previsto em apenas R\$1,0 milhão e o CDU em R\$2,5 milhões.

Futuras Expansões

A Companhia encerrou o 3T13 com cinco expansões previstas para inaugurarem a partir do terceiro trimestre de 2014.

Esses projetos somados adicionarão 30,7 mil m² de ABL própria para a Companhia. O CAPEX líquido de CDU para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$204,7 milhões. Considerando a monetização do potencial construtivo, o CAPEX líquido previsto na participação da Companhia é de aproximadamente R\$60,1 milhões.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Shopping West Plaza	SP	4T14	3.175	25,00%	794
Carioca Shopping	RJ	4T14	10.722	100,00%	10.722
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
Iguatemi Salvador	BA	2T15	8.500	70,69%	6.009
Caxias Shopping II	RJ	2T15	6.022	89,00%	5.359
Total			38.419		30.684

Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte

As obras do Boulevard Corporate Tower (BCT) estão sendo finalizadas, com a conclusão do acesso ao heliponto. O BCT já obteve o Habite-se até o 14º de seus 17 pavimentos.

A comercialização tem demanda superior à área disponível. Ao término do 3T13, aproximadamente 90,9% do CAPEX do empreendimento haviam sido realizados. A Companhia possui 100% da torre e 70% do shopping Boulevard Belo Horizonte.

Quando as obras forem concluídas, a CB Richard Ellis administrará o empreendimento. A torre agregará muito ao Shopping, trazendo ainda mais fluxo e visibilidade para o equipamento multiuso. Prevemos um fluxo adicional de mais de 3,0 mil pessoas por dia, entre funcionários, fornecedores e visitantes.



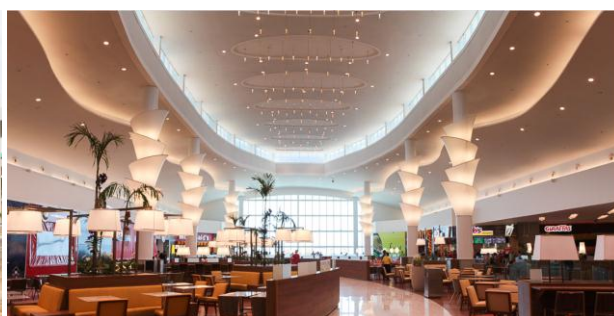
Eventos Recentes

Inauguração do Parque Shopping Maceió

A Aliansce inaugurou no dia 07 de novembro mais um empreendimento no Nordeste brasileiro, região que vem apresentando forte crescimento de renda de seus habitantes e onde a Companhia tem significativa presença.

O Parque Shopping Maceió foi desenvolvido, é administrado e comercializado pela Aliansce e possui 163 lojas distribuídas em 37,6 mil m² de ABL e disponibiliza 1.800 vagas de estacionamento. O empreendimento, uma joint venture entre a Aliansce e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., conta com um mix completo, oferecendo o melhor e mais moderno equipamento aos consumidores da capital alagoana. São 9 Âncoras, 8 Mega Lojas, 9 salas de cinema, 6 restaurantes, além das operações de fast food, e satélites de marcas nacionais como Le Lis Blanc, Hering Store, Le Postiche, Polishop, Vivara, Richards e Farm, entre outras. O shopping já conta com 95,3% de sua ABL comercializada.

O CAPEX total estimado na proporção da Companhia é de R\$113,7 milhões. O Parque Shopping Maceió tem um NOI 3º ano previsto de R\$ 16,4 milhões, proporcionando um Cap Rate estabilizado de 15,5% a.a., com TIR real e desalavancada na ordem de 18,8% a.a..



Informações do Projeto		% Aliansce	
Localização	Maceió, AL	CDU Líquido	R\$ 8,1 milhões
ABL	37.581 m ²	CAPEX	R\$ 113,7 milhões
Participação	50,0%	% Capex Realizado³	87,6%
TIR (a.a.)¹	18,8%	NOI 1º ano	R\$ 12,7 milhões
% ABL Comercializada²	95,3%	NOI 3º ano	R\$ 16,4 milhões

¹ TIR Real e Desalavancada

² Atualizada até 4 de novembro de 2013

³ Atualizado até 30 de setembro de 2013

Venda de 100% de participação na Loja C&A Feira de Santana-BA

A Aliansce vendeu no dia 08 de novembro 100% da Loja C&A no Boulevard Shopping Feira de Santana-BA. A loja possui uma área de 2.108 m².

O valor da venda foi de R\$8,8 milhões, a serem recebidos em duas parcelas. A primeira, no valor de R\$ 1,2 milhão à vista, paga na data de fechamento da operação. A segunda no valor de R\$7,6 milhões será paga em abril de 2014. Até a data de pagamento da segunda parcela e transferência do imóvel, a Companhia continuará a receber o aluguel da loja C&A.

Considerando o valor presente do fluxo de recebimento das parcelas mais os aluguéis, o valor de venda é R\$9,2 milhões, o que representa um ganho real de 16,5% sobre o valor da aquisição em agosto de 2008 (base: IPCA). Este valor representa um cap rate de 7,6% com base no NOI de 2013.

Acordo para compra de 10,0% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru

A Aliansce anunciou em 11 de novembro acordo para aquisição de 10,0% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru, consolidando a participação no shopping em 100%. A ABL própria em operação da Companhia aumenta em 2,6 mil m², para um total de 427,8 mil m².

O aumento de participação foi avaliado em R\$23,0 milhões, ou R\$6.749 por m² de ABL, e a conclusão está sujeita à condições estabelecidas em contrato. Deste valor, R\$10 milhões serão pagos à vista na data de fechamento da transação, R\$1 milhão será pago até junho de 2014, e a Companhia assumirá dívidas do vendedor no valor de aproximadamente R\$12 milhões indexados à TR + 10,80% a.a. a serem pagos nos próximos 12 anos. O cap rate esperado para o 3º ano é de 9,9% e a TIR real e desalavancada é de 14,9%. O terreno do Boulevard Nações Bauru possui 59 mil m² e inclui potencial construtivo que permite o desenvolvimento de um projeto multiuso. O shopping está localizado na região central de Bauru, perto da estação rodoviária e com fácil acesso às principais rodovias que ligam a cidade aos municípios vizinhos.

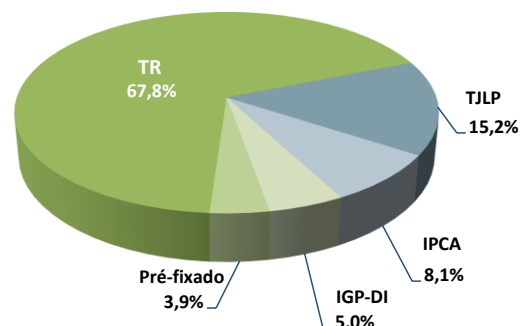
Endividamento e Disponibilidades

Em agosto, a Companhia assinou acordo para a aquisição de 40% do Shopping Parangaba, realizando um investimento no 3T13 de R\$80,2 milhões, que inclui assunção de dívida no valor de R\$37,6 milhões.

No mesmo mês, a companhia comunicou o aumento de sua participação no Boulevard Nações Bauru e Via Parque Shopping em 15,0% e 3,06%, respectivamente. Os investimentos foram R\$34,5 milhões e R\$11,5 milhões, respectivamente.

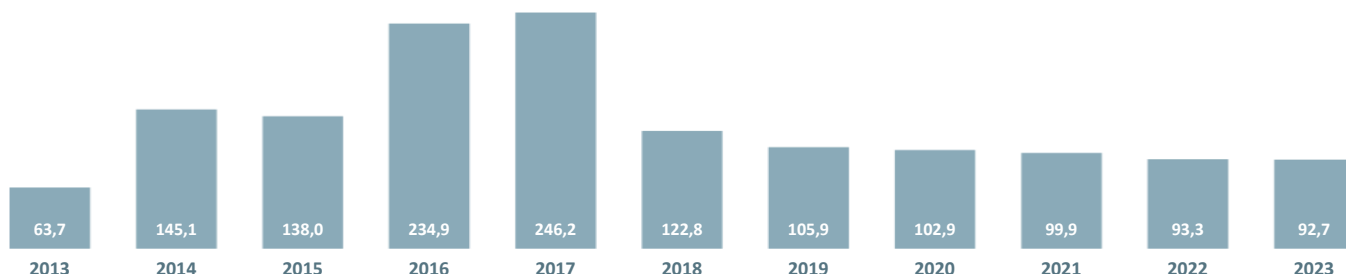
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	68.122	914.211	982.333
CCI/CRI	67.765	500.716	568.481
Obrigação para compra de ativos	52.751	49.988	102.739
Debêntures	-	281.738	281.738
DÍVIDA TOTAL	188.638	1.746.653	1.935.291
Caixa e aplicações financeiras	(237.132)	-	(237.132)
Venda de ativos a receber	(2.080)	-	(2.080)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(239.212)	-	(239.212)
DÍVIDA LÍQUIDA	(50.574)	1.746.653	1.696.079

Perfil da Dívida - Indexadores



No final do 3T13, a dívida líquida consolidada da Companhia era R\$1.696,1 milhões. Excluindo as participações de minoritários, a Companhia apresentava uma dívida líquida de R\$1.606,3 milhões. Aproximadamente 86,9% da dívida da Companhia estava indexado à TR, TJLP e à juros pré-fixados no final do trimestre passado. O prazo médio da dívida atual é 6,9 anos e custo médio era 11,1%.

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

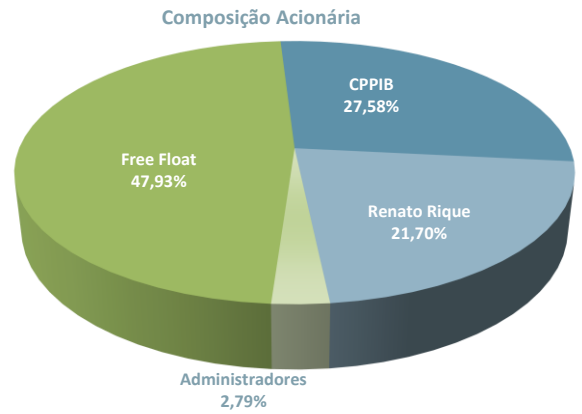
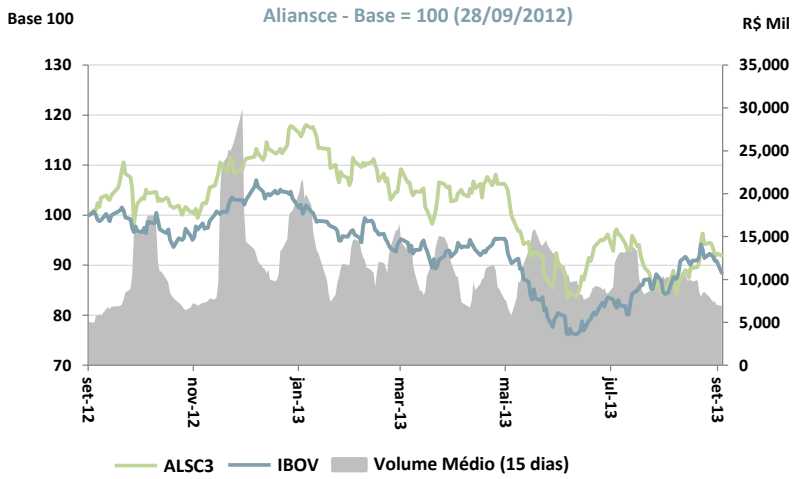


A tabela a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 3T13. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió:

Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 3T13	Minoritários Via Parque	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T13
<i>(valores em milhares de reais)</i>				
Bancos	1.019.585	-	(37.252)	982.333
CCI/ CRI	568.481	-	-	568.481
Obrigação para compra de ativos	102.739	-	-	102.739
Debêntures	281.738	-	-	281.738
DÍVIDA TOTAL	1.972.543	-	(37.252)	1.935.291
Caixa e aplicações financeiras	(238.329)	1.672	(474)	(237.131)
Venda de ativos a receber	(2.080)	-	-	(2.080)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(240.409)	1.672	(474)	(239.211)
DÍVIDA LÍQUIDA	1.732.134	1.672	(37.726)	1.696.080

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 3T13 cotada a R\$19,90. O volume médio negociado no trimestre foi de R\$9,4 milhões por dia.



Glossário

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

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infra-estrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superiores a 60 meses.

CDU Líquido: Valor do CDU descontado do custo de comercialização.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Custo de Ocupação como % das Vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns (exclui encargos específicos) + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais – ações judiciais + outras despesas/(receitas) não recorrentes.

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

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

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

NOI (Net Operating Income): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano atual versus o anterior. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização).

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

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

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a permitir a análise comparativa das divulgações apresentadas até a mudança no critério de consolidação, em conformidade com a adoção do CPC 18 (R2) e do CPC 19 (R2), aplicado a partir de 1º de janeiro de 2013.

Além disso, para as demonstrações intermediárias de 31 de março de 2013, a Companhia passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, que até 31 de dezembro de 2012, vinha sendo tratado como um ativo financeiro disponível para venda e tinha sua mensuração a valor justo. No entanto, para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 72,68% detida pela Aliansce de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Assim, a conciliação das demonstrações financeiras considerou que a Companhia manteve a consolidação proporcional das seguintes controladas em conjunto:

Demonstração de Resultados - Shoppings	Informações Contábeis 3T12	Informações Contábeis 3T13	Informações Gerenciais 3T12 e 3T13
Boulevard Shopping Brasília	50,00%	Equivalência	50,00%
Parque Shopping Maceió	50,00%	Equivalência	50,00%
Shopping Grande Rio	25,00%	Equivalência	25,00%
Shopping Santa Úrsula	37,50%	Equivalência	37,50%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	72,68%

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 intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2012 e 2013:

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2012

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	266.526	(6.022)	10.783	271.287
Impostos e contribuições e outras deduções	(18.759)	25	(889)	(19.623)
Receita líquida	247.767	(5.997)	9.894	251.664
Custo de aluguéis e serviços	(69.611)	(379)	(530)	(70.520)
Lucro bruto	178.156	(6.376)	9.365	181.144
(Despesas)/Receitas operacionais	9.835	16.981	(25.729)	1.087
Despesas administrativas e gerais	(35.687)	0	11	(35.675)
Resultado da equivalência patrimonial	8.795	17.052	(25.847)	-
Despesa com depreciação	(1.254)	-	(1)	(1.255)
Outras (despesas)/receitas operacionais	37.981	(71)	107	38.017
Resultado financeiro	(64.419)	(10.731)	10.064	(65.087)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	123.571	(126)	(6.301)	117.145
Imposto de renda e contribuição social	(27.124)	-	(912)	(28.036)
Lucro Líquido do Exercício	96.447	(126)	(7.213)	89.109
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	86.299	(0)	(1.468)	84.831
Acionistas não controladores	10.149	(126)	(5.745)	4.278
Lucro Líquido do Exercício	96.447	(126)	(7.213)	89.109

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro líquido	96.447	(126)	(7.213)	89.109
(+) Depreciação / Amortização	29.220	(18)	487	29.689
(+) Resultado financeiro	64.419	10.731	(10.064)	65.087
(+) Imposto de renda e contribuição social	27.124	-	912	28.036
EBITDA	217.211	10.587	(15.878)	211.920
MARGEM EBITDA %	87,7%			84,2%
(+) Despesas não recorrentes	(31.306)	-	(2.555)	(33.862)
EBITDA AJUSTADO	185.904	10.587	(18.433)	178.058
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	75,0%			70,8%
Lucro Líquido - Acionista Controlador	86.299	(0)	(1.468)	84.831
(+) Depreciação e amortização	29.220	(18)	487	29.689
(=) FFO *	115.519	(18)	(981)	114.520
Margem FFO %	46,6%			45,5%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(31.306)	-	(2.555)	(33.862)
(+) Efeito SWAP	(3.173)	-	-	(3.173)
(+) Despesas financeiras não pagas	32.993	-	(483)	32.510
(+)/(-) Impostos não caixa	14.389	-	(700)	13.689
(=) FFO ajustado *	128.422	(18)	(4.720)	123.684
Margem AFFO %	51,8%			49,2%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2013

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2013 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2013 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2013				
	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	346.650	(6.572)	7.501	347.579
Impostos e contribuições e outras deduções	(26.821)	55	(571)	(27.336)
Receita líquida	319.829	(6.517)	6.930	320.242
Custo de aluguéis e serviços	(91.969)	173	(4.345)	(96.140)
Lucro bruto	227.860	(6.343)	2.585	224.102
(Despesas)/Receitas operacionais	(31.408)	(60)	(12.208)	(43.676)
Despesas administrativas e gerais	(40.290)	-	(67)	(40.356)
Resultado da equivalência patrimonial	12.174	-	(12.174)	-
Despesa com depreciação e amortização	(1.960)	-	9	(1.951)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(1.332)	(60)	23	(1.369)
Resultado financeiro	(130.052)	(184)	11.474	(118.762)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	66.399	(6.587)	1.851	61.663
Imposto de renda e contribuição social	(17.658)	(37)	(5.032)	(22.727)
Lucro líquido do exercício	48.741	(6.624)	(3.180)	38.936
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	40.163	0	(1.968)	38.195
Acionistas não controladores	8.578	(6.625)	(1.212)	741
Lucro líquido do exercício	48.741	(6.624)	(3.180)	38.936

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2013 - Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado 2013 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2013				
	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Lucro líquido	48.741	(6.624)	(3.180)	38.936
(+) Depreciação / Amortização	43.291	(128)	(600)	42.563
(+) Resultado financeiro	130.052	184	(11.474)	118.762
(+) Imposto de renda e contribuição social	17.658	37	5.032	22.727
EBITDA	239.742	(6.532)	(10.223)	222.988
MARGEM EBITDA %	75,0%			69,6%
(+/-) Despesas não recorrentes	5.483	-	976	6.459
(+) Gastos pré-operacionais	4.764	-	976	5.741
(+/-) Outros	719	-	-	719
EBITDA AJUSTADO	245.225	(6.532)	(9.246)	229.447
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	76,7%			71,7%
Lucro Líquido - Acionista Controlador	40.163	0	(1.968)	38.195
(+) Depreciação e amortização	43.291	(128)	(600)	42.563
(=) FFO *	83.453	(128)	(2.567)	80.758
Margem FFO %	26,1%			25,2%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	5.483	-	976	6.459
(+) Efeito SWAP	3.753	-	-	3.753
(+) Impostos não caixa	69.632	-	(12.464)	57.168
(=) FFO ajustado	5.563	-	3.130	8.693
(=) FFO ajustado *	167.885	(128)	(10.925)	156.832
Margem AFFO %	52,5%			49,0%

* Indicadores não-contábeis

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritários Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
ATIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	22.455	25.121	(313)	(567)	1.035	468	23.177	25.022
Aplicações financeiras de curto prazo	215.874	492.642	(1.359)	(2.639)	(561)	5.047	213.955	495.050
Contas a receber	72.183	76.390	(1.563)	(1.881)	5.376	6.257	75.996	80.765
Venda de ativos a receber	2.080	54.466	-	-	-	-	2.080	54.466
Ativo de Incorporação Imobiliária	146.417	-	-	-	-	-	146.417	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	385	385	-	(0)	(385)	(385)	-	-
Imposto a recuperar	31.773	23.411	(8)	1	647	403	32.411	23.815
Outros créditos	19.078	10.848	-	(0)	575	77	19.653	10.925
Total Ativo Circulante	510.245	683.263	(3.243)	(5.087)	6.687	11.868	513.689	690.043
Não circulante								
Contas a receber	-	-	2.010	(1)	90	66	2.100	1.650
Venda de ativos a receber	2.010	1.585	(2.010)	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FII/VPS	-	-	-	-	-	-	-	-
IR e CSLL diferida	26.789	13.309	(37)	(424)	(539)	1.322	26.212	14.207
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	16.135	-	-	37	-	-	16.135	37
Instrumentos financeiros derivativos	3.338	2.369	-	-	-	-	3.338	2.369
Outros créditos	17.620	14.726	-	(0)	(1.732)	76	15.888	14.802
Investimentos	160.539	121.206	-	(0)	(160.365)	(121.185)	174	21
Propriedades para investimento	2.959.411	2.642.978	(29.481)	(31.166)	89.705	56.341	3.019.635	2.668.153
Imobilizado de uso	3.725	2.980	-	0	(16)	(31)	3.709	2.949
Intangível	255.237	238.180	-	(1)	978	985	256.215	239.164
Total Ativo Não Circulante	3.444.804	3.037.333	(29.518)	(31.555)	(71.879)	(62.426)	3.343.406	2.943.352
Total do Ativo	3.955.049	3.720.596	(32.761)	(36.642)	(65.192)	(50.558)	3.857.095	3.633.395
PASSIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	14.451	30.794	(83)	(138)	973	2.343	15.341	32.999
Impostos e contribuições a recolher	15.521	22.627	(4)	(549)	897	(215)	16.414	21.863
Dividendos a pagar	7.153	40.077	(7.152)	(9.815)	-	-	1	30.262
Empréstimos e financiamentos	68.612	45.296	-	0	(490)	(1.583)	68.122	43.713
Cédula de crédito imobiliário	67.765	54.176	-	-	-	-	67.765	54.176
Obrigações por compra de ativos	52.751	13.009	-	-	-	-	52.751	13.009
Outras obrigações	11.386	7.416	77	216	(117)	(121)	11.347	7.511
Total Passivo Circulante	237.639	213.395	(7.162)	(10.285)	1.263	423	231.741	203.533
Não Circulante								
Receitas diferidas	58.098	71.045	(89)	(133)	3.699	3.497	61.708	74.408
Empréstimos e financiamentos	950.973	909.470	-	0	(36.762)	(43.185)	914.211	866.285
Instrumentos financeiros derivativos	1.385	2.936	-	-	-	-	1.385	2.936
Debêntures	281.738	280.729	-	-	-	-	281.738	280.729
Imposto de renda e contribuição social diferida	73.948	54.905	-	(423)	2.643	1.411	76.591	55.893
Cédula de crédito imobiliário	500.716	441.322	-	-	-	-	500.716	441.322
Obrigações por compra de ativos	49.988	23.265	-	-	-	-	49.988	23.265
Outras obrigações	10.538	8.480	-	(5)	(6.274)	(4.302)	4.264	4.173
Provisões para contingências	14.222	21.252	(605)	(664)	2.552	2.296	16.169	22.884
Total Passivo Não Circulante	1.941.606	1.813.404	(694)	(1.225)	(34.142)	(40.283)	1.906.770	1.771.895
Patrimônio líquido								
Capital social	1.366.664	1.307.632	-	-	-	-	1.366.664	1.307.632
Gastos com emissões de ações	(43.424)	(38.377)	-	-	-	-	(43.424)	(38.377)
Reserva de capital	11.802	8.321	-	-	-	-	11.802	8.321
Reserva legal	15.684	15.684	-	1	-	-	15.684	15.685
Reserva de lucros	245.171	229.746	1.213	38.575	(3.180)	(625)	243.203	267.696
Lucros acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	37.197	18.462	-	(38.573)	-	-	37.197	(20.111)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	130.492	140.111	(26.118)	(25.134)	(29.133)	(10.074)	75.240	104.903
Total Patrimônio líquido	1.775.804	1.693.797	(24.905)	(25.131)	(32.313)	(10.699)	1.718.584	1.657.967
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	3.955.049	3.720.596	(32.761)	(36.641)	(65.192)	(50.559)	3.857.095	3.633.395

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2013
<i>(valores em milhares de reais)</i>				
Atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	48.741	(6.624)	(3.181)	38.936
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:				
Aluguel linear	(8.842)	-	(299)	(9.141)
Depreciação e amortização	43.291	(145)	52.251	95.397
Ganho de equivalência patrimonial	(12.174)	-	12.174	-
Provisão para ajuste a valor justo	-	-	-	-
Remuneração com base em opção de ações	3.477	-	-	3.477
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	145.788	-	(9.512)	136.276
Ganho de investimentos	(1.539)	-	-	(1.539)
Receita financeira FIIVPS	-	-	-	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	3.753	-	-	3.753
Participação de minoritários	(5.737)	602	(12.808)	(17.943)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.563	37	3.093	8.693
Recursos provenientes do lucro	222.321	(6.129)	41.717	257.909
Redução (aumento) dos ativos	34.774	(237)	2.162	36.699
Contas a receber de clientes	12.625	(247)	1.082	13.460
Outros créditos	30.510	10	1.315	31.835
Adiantamentos	-	-	-	-
Impostos a recuperar	(8.361)	-	(235)	(8.596)
Aumento (redução) dos passivos	(9.839)	1.111	4.872	(3.856)
Fornecedores	(16.344)	42	(1.356)	(17.658)
Impostos e contribuições a recolher	23.111	1.014	4.691	28.816
Outras obrigações	(3.659)	24	1.321	(2.314)
Receitas diferidas	(12.947)	30	217	(12.700)
Impostos pagos	(30.218)	-	(4.047)	(34.265)
Dividendos recebidos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	217.038	(5.255)	44.704	256.487
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado	(172)	-	(21)	(193)
Aquisição de propriedade para investimento	(353.837)	1.599	(88.161)	(440.399)
Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária	(29.935)	-	-	(29.935)
Venda de propriedade para investimento	74.694	-	-	74.694
Aquisição de investimentos	(27.160)	-	27.159	(1)
Venda de investimentos	-	-	-	-
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	276.768	(1.015)	10.271	286.024
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(28.356)	-	-	(28.356)
Aquisições de intangíveis	(15.003)	-	(12)	(15.015)
Recebimento de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(103.001)	584	(50.764)	(153.181)
Atividades de financiamento				
Aumento de capital	59.032	-	-	59.032
Gasto com emissão de ações	(5.046)	-	(1)	(5.047)
Dividendos pagos	(54.999)	4.925	(4.925)	(54.999)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(62.221)	-	(1.471)	(63.692)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(74.370)	-	(2.585)	(76.955)
Pagamento juros de debêntures	(20.181)	-	-	(20.181)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	41.082	-	15.609	56.691
Emissão em cédulas de crédito imobiliário	-	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(116.703)	4.925	6.627	(105.151)
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(2.666)	253	568	(1.845)
Saldo de caixa e equivalente no final do período	22.455	(313)	1.035	23.177
Saldo de caixa e equivalente no início do período	25.121	(566)	467	25.022
Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades	(2.666)	253	568	(1.845)

Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 30 de setembro de 2012 e 2013:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	118.977	93.924	26,7%	346.650	266.526	30,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.333)	(6.805)	37,2%	(26.821)	(18.759)	43,0%
Receita líquida	109.643	87.119	25,9%	319.829	247.767	29,1%
Custo de aluguéis e serviços	(29.847)	(22.936)	30,1%	(91.969)	(69.611)	32,1%
Lucro bruto	79.796	64.182	24,3%	227.860	178.156	27,9%
Receitas/(despesas) operacionais	(9.230)	(7.001)	31,8%	(31.408)	9.835	n/a
Despesas administrativas e gerais	(12.162)	(10.340)	17,6%	(40.290)	(35.687)	12,9%
Resultado da equivalência patrimonial	4.502	3.222	39,7%	12.174	8.795	38,4%
Despesa com depreciação e amortização	(722)	(477)	51,4%	(1.960)	(1.254)	56,3%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(848)	594	n/a	(1.332)	37.981	n/a
Resultado financeiro	(43.901)	(26.048)	68,5%	(130.052)	(64.419)	101,9%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	26.666	31.133	-14,3%	66.399	123.571	-46,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.090)	(4.673)	-12,5%	(12.095)	(12.735)	-5,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.229)	(3.154)	-61,0%	(5.563)	(14.389)	-61,3%
Lucro líquido do período	21.347	23.306	-8,4%	48.741	96.447	-49,5%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	16.518	20.991	-21,3%	40.163	86.299	-53,5%
Acionistas não controladores	4.829	2.315	108,6%	8.578	10.149	-15,5%
Lucro líquido do período	21.347	23.306	-8,4%	48.741	96.447	-49,5%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	118.237	98.553	20,0%	347.579	271.287	28,1%
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.539)	(6.994)	36,4%	(27.336)	(19.623)	39,3%
Receita líquida	108.698	91.560	18,7%	320.242	251.664	27,2%
Custo de aluguéis e serviços	(31.107)	(26.644)	16,7%	(96.140)	(70.520)	36,3%
Lucro bruto	77.592	64.915	19,5%	224.102	181.144	23,7%
Receitas/(despesas) operacionais	(13.800)	(10.271)	34,4%	(43.676)	1.087	n/a
Despesas administrativas e gerais	(12.214)	(10.352)	18,0%	(40.356)	(35.675)	13,1%
Despesa com depreciação e amortização	(719)	(475)	51,4%	(1.951)	(1.255)	55,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(867)	555	n/a	(1.369)	38.017	n/a
Resultado financeiro	(39.946)	(24.495)	63,1%	(118.762)	(65.087)	82,5%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	23.845	30.149	-20,9%	61.663	117.145	-47,4%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.827)	(5.224)	-7,6%	(14.034)	(14.347)	-2,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.585)	(3.190)	12,4%	(8.693)	(13.689)	-36,5%
Lucro líquido do período	15.434	21.735	-29,0%	38.936	89.109	-56,3%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	14.551	19.524	-25,5%	38.195	84.831	-55,0%
Acionistas não controladores	883	2.212	-60,1%	741	4.278	-82,7%
Lucro líquido do período	15.434	21.735	-29,0%	38.936	89.109	-56,3%