



RESULTADOS 4T12

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra
Diretor Executivo

Renato Botelho
CFO

Eduardo Prado
Superintendente de RI

Pedro Arieira
Analista de RI

Yan Oliveira
Analista de RI

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

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

26 de março de 2013 - 3ª feira

11h00 (BR) / 10h00 (US ET)

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce

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

Senha: 87842640

Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 4T12

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 4º 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 quarto trimestre de 2012 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 19,5% no 4T12. As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo 12º trimestre consecutivo, 12,0% no 4T12 e 11,2% no ano.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$357,2 milhões em 2012 e R\$105,6 milhões no 4T12, crescimento de 31,4% e 40,2% em relação ao ano de 2011 e ao 4T11, respectivamente.
- NOI de R\$306,9 milhões em 2012 e de R\$92,7 milhões no 4T12, um crescimento de 34,2% e 39,8% em relação ao mesmo período anterior.
- EBITDA ajustado de R\$253,3 milhões em 2012, um aumento de 33,0% em relação ao ano passado, atingindo uma margem de 70,9% no ano. A margem de EBITDA ajustado apresentou um aumento de 0,9 p.p. frente a 2011.
- FFO ajustado atingiu R\$147,6 milhões e margem AFFO foi 41,3% em 2012.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$44,7 milhões no 4T12, um aumento de 73,8% comparado ao mesmo período do ano anterior. O lucro líquido atingiu R\$129,5 milhões em 2012, um crescimento de 40,6% frente a 2011.
- Taxa de ocupação do portfólio de 97,2%.
- CAPEX da Companhia foi R\$194,5 milhões no 4T12, valor investido principalmente para a aquisição do Shopping West Plaza e conclusão das obras do Boulevard Vila Velha e do Boulevard Nações Bauru.
- Em 23 de outubro, a Companhia anunciou aquisição de 25,0% do Shopping West Plaza. O valor da compra foi de R\$65,0 milhões, ou R\$ 7.754 por m² de ABL, equivalente a um Cap Rate de 10,0%. A Companhia adicionou 8,4 mil m² de ABL própria ao seu portfólio.
- Em novembro, inauguramos 2 shoppings: o Boulevard Vila Velha e o Boulevard Nações Bauru. A Companhia aumentou a sua ABL própria em 34,8 mil m² com um investimento líquido de aproximadamente R\$252,4 milhões. A Companhia estima o Cap Rate do 3º ano do Boulevard Vila Velha em 12,3% e do Boulevard Nações Bauru em 12,7% e a TIR real e desalavancada em 13,5% a.a. e 15,3% a.a., respectivamente.
- Em 22 de novembro, a 1ª expansão do Boulevard Belém foi inaugurada. Foram 3,8 mil m² de ABL própria que complementaram o mix do shopping com 1 âncora, 2 megalojas e 37 satélites. O investimento líquido foi R\$32,5

milhões e o NOI projetado do 3º ano da expansão é R\$4,2 milhões. Estimamos a TIR real e desalavancada da expansão em 17,5% a.a..

- Em 14 de dezembro, a Companhia concluiu oferta pública primária (follow-on) de aproximadamente 16,7 milhões ações ordinárias. Em 14 de janeiro de 2013, o lote suplementar (greenshoe), equivalente a 15% da oferta inicial ou 2,5 milhões de ações, foi emitido. O valor total da oferta foi aproximadamente R\$447,6 milhões que será usado para financiar novos desenvolvimentos, expansões e aquisições.
- Em 17 de dezembro, concluímos a venda de participação de 76,63% no Boulevard Campina Grande por 103,5 milhões. Este valor representou um cap rate de saída de 6,9% com base no resultado operacional do shopping projetado para 2013. O shopping contribuiu com aproximadamente 1,9% do NOI da Companhia em 2012.
- Em 18 de dezembro, inauguramos a expansão do Shopping Iguatemi Salvador com 2.628 m² de ABL. A nova área marca a entrada da academia Bodytech no shopping. O investimento desta expansão foi arcado pelo lojista e irá agregar ao já completo e diversificado mix do shopping.
- Em 25 de março de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos referente ao exercício de 2012 no valor de R\$55,0 milhões ou 43,2% do lucro líquido. O valor proposto por ação é R\$0,35. Esta distribuição será submetida à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no dia 26 de abril de 2013.

Principais Indicadores	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%
Receita Líquida	105.584	75.330	40,2%	357.248	271.798	31,4%
NOI	92.724	66.303	39,8%	306.892	228.758	34,2%
Margem %	91,2%	93,2%	-2,0 p.p.	91,9%	91,0%	0,80
EBITDA Ajustado	75.222	55.991	34,3%	253.283	190.387	33,0%
Margem %	71,2%	74,3%	-3,1 p.p.	70,9%	70,0%	0,9 p.p.
Lucro Líquido	44.657	25.693	73,8%	129.489	92.067	40,6%
Margem %	42,3%	34,1%	8,2 p.p.	36,2%	33,9%	2,4 p.p.
FFO Ajustado	35.795	40.101	-10,7%	147.632	156.365	-5,6%
Margem %	33,9%	53,2%	-19,3 p.p.	41,3%	57,5%	-16,2 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	2.001.564	1.675.254	19,5%	5.908.244	5.127.636	15,2%
Vendas/m ²	1.366,2	1.248,7	9,4%	1.084,7	984,8	10,1%
Aluguel/m ²	70,1	65,4	7,1%	65,0	59,9	8,6%
SAS/m ² (vendas mesma área)*	1.404,5	1.246,3	12,7%	1.108,5	987,5	12,3%
SAR/m ² (aluguel mesma área)*	79,3	72,0	10,1%	64,1	58,5	9,6%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas)*	1.393,8	1.244,2	12,0%	1.099,4	988,6	11,2%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas)*	78,5	71,3	10,1%	63,2	57,7	9,6%
NOI mesmos Shoppings/m ² *	84,9	75,4	12,6%	74,5	66,4	12,3%
Custo de Ocupação (% vendas)	8,7%	8,9%	-0,2 p.p.	9,5%	9,9%	-0,4 p.p.
Inadimplência Líquida	2,3%	1,7%	0,6 p.p.	2,5%	2,0%	0,5 p.p.
Taxa de Ocupação	97,2%	98,6%	-1,4 p.p.	97,2%	98,6%	-1,4 p.p.
ABL Total Final (m ²)	615.354	499.625	23,2%	615.354	499.625	23,2%
ABL Própria Final (m ²)	400.459	277.441	44,3%	400.459	277.441	44,3%
ABL que informa vendas (média - m ²)	488.341	447.207	9,2%	453.894	433.897	4,6%

* Média mensal

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

Mensagem da Administração

O ano de 2012 foi um período de notáveis realizações para Aliansce. A aquisição de uma propriedade e de participação adicional em seis shoppings, a abertura de três novos shoppings e expansões em duas propriedades resultaram em um aumento de ABL própria de 44,3%. Além de representar um retorno atrativo para o capital da Companhia, esses investimentos também são estratégicos, pois fortalecem o nosso portfólio. Os indicadores operacionais e financeiros do 4T12 e de 2012 refletem essa estratégia de crescimento bem planejada.

Em 2012, os indicadores de vendas mesmas lojas (SSS) e aluguel mesmas lojas (SSR) atingiram 11,2% e 9,6%, respectivamente. No 4T12, o SSS e SSR da Companhia foram 12,0% e 10,1%, respectivamente. O portfólio da Aliansce teve um crescimento total de vendas de 15,2% em 2012. A receita líquida totalizou R\$357,2 milhões em 2012 e R\$105,6 milhões no 4T12. NOI e EBITDA ajustado atingiram R\$306,9 milhões e R\$253,3 milhões em 2012, representando um aumento de 34,2% e 33,0%, respectivamente. No 4T12, a margem de NOI alcançou 91,2% e a margem de EBITDA ajustado foi 71,2%.

Em 2012, o FFO ajustado atingiu R\$147,6 milhões. A taxa de ocupação do portfólio é 97,2% e custo de ocupação em 2012 foi 9,5%.

A evolução de SSS é o principal indicador de desempenho futuro. Durante os últimos 12 trimestres, esta métrica teve um crescimento anual médio de 12,1%. Como resultado, esperamos um aumento significativo de SSR, dado o cronograma de renovações de aluguéis do portfólio. Este crescimento deve ser particularmente forte nos shoppings que completam o aniversário de cinco anos. Este grupo de shoppings representava 58,4% da ABL própria da Companhia no 4T12. No 4T12, SSR da Nova Geração de ativos teve um aumento de 11,7%, 1,6 p.p. acima do desempenho do portfólio.

A consolidação da participação da Aliansce em seis dos nossos shoppings realizada em 2012 permite capturar as eficiências operacionais decorrentes de um processo de governança mais eficiente e simplificado. Continuaremos a buscar oportunidades de aquisição de propriedades nas quais podemos ter um impacto significativo através de nossa capacidade operacional. No 4T12, a Aliansce adquiriu uma participação de 25,0% no Shopping West Plaza, na cidade de São Paulo. A Companhia é responsável pela administração e comercialização do shopping desde janeiro de 2012. Desde então, a taxa de ocupação aumentou de 85,0% para 96,8% e o NOI do shopping aumentou 24,5% em 2012 em relação ao ano anterior.

Em 2012, a Aliansce inaugurou o Parque Shopping Belém no mês de abril, e em novembro realizamos a abertura dos shoppings em Vila Velha e Bauru. As taxas de ocupação destas propriedades são 97,8%, 90,5% e 92,9%, respectivamente. A data de inauguração prevista do Parque Shopping Maceió é outubro de 2013, e o shopping já possui 87,2% da ABL comercializada. Temos forte convicção no potencial dessas propriedades e em seus mercados. Aliansce vai continuar a priorizar o desenvolvimento de propriedade em áreas com baixa penetração localizadas nos principais centros do país. Em dezembro de 2012, concluímos a venda do Boulevard Campina Grande. Esta propriedade representou cerca de 1,6% da receita bruta da Companhia em 2012. Vamos continuar a dedicar os nossos recursos para os ativos mais relevantes no nosso portfólio.

Em 2012, a Companhia usou seu balanço para financiar seu crescimento com a contratação de financiamentos de longo prazo, indexados a índices historicamente estáveis e mantendo o índice de cobertura da dívida. No ano, reduzimos nossa exposição a dívidas indexadas a inflação e ao CDI e permanecemos com a estratégia de reduzir o custo de nossos financiamentos buscando indexadores de baixa volatilidade. No final de 2012 e início de 2013, através de uma emissão de ações, a Companhia captou cerca de R\$447,6 milhões. Este capital adicional reforça o balanço da Companhia e nos permite continuar na trajetória de crescimento dos últimos anos.

Estamos confiantes que 2013 será mais um ano extraordinário para Aliansce. A nossa administração está focada em aumentar a taxa de ocupação dos novos shoppings, capturar ganhos de eficiência de escala trazidos pelas recentes aquisições, aumentar NOI mesmos shoppings e entregar um pipeline robusto de expansões nos próximos 24 meses. Continuamos otimistas sobre nossas oportunidades de crescimento e comprometidos com a criação de experiências únicas para as famílias brasileiras em nossos shoppings.

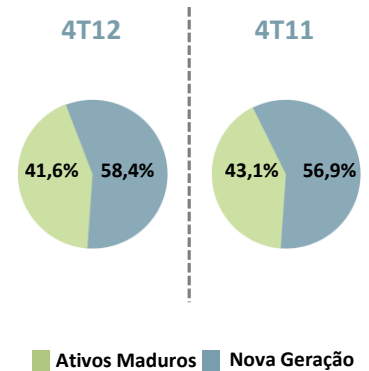
Nosso Portfolio

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 em desenvolvimento.

ABL Própria por grupo



Ativos Maduros (Shoppings com mais de 5 anos de histórico operacional)



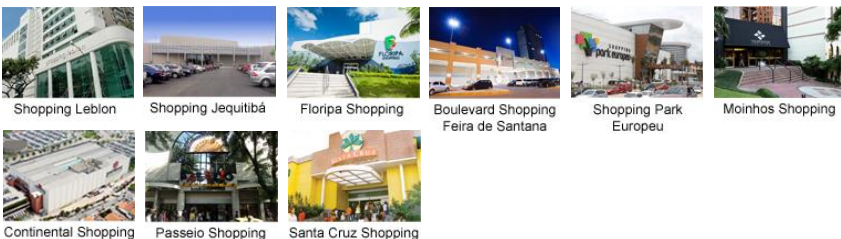
Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)



Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)



Shoppings de Terceiros – administrados pela Aliansce



No 4T12, a Companhia possuía participação em 18 shoppings em operação e 02 ativos em desenvolvimento, totalizando 400,5 mil m² de ABL própria em operação e 39,4 mil m² de ABL própria em desenvolvimento.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 09 shoppings centers de terceiros que possuíam 171,6 mil m² de ABL total no final do 4T12.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no 4T12:

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		58,27%	270.962	157.895	98,9%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,03%	64.622	34.271	99,7%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.580	28.532	99,9%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.980	40.366	99,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande*	PB	76,63%	17.291	13.250	99,1%	A / C
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,3%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.914	8.479	94,7%	A / C / CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		70,28%	332.888	233.968	95,6%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.432	52.432	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	96,5%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.992	8.622	97,0%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.342	29.506	91,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	99,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.271	15.635	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	29.958	14.979	90,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	75,00%	26.487	19.865	92,9%	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 Naciguat	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 Portfólio		65,08%	615.354	400.459	97,2%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		67,52%	58.277	39.352	n/a	
Boulevard Corporate Tower	MG	100,00%	20.426	20.426	n/a	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.851	18.926	n/a	A / C / CSC
Total do Portfólio + Próxima Geração de Ativos		65,29%	673.631	439.810		

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

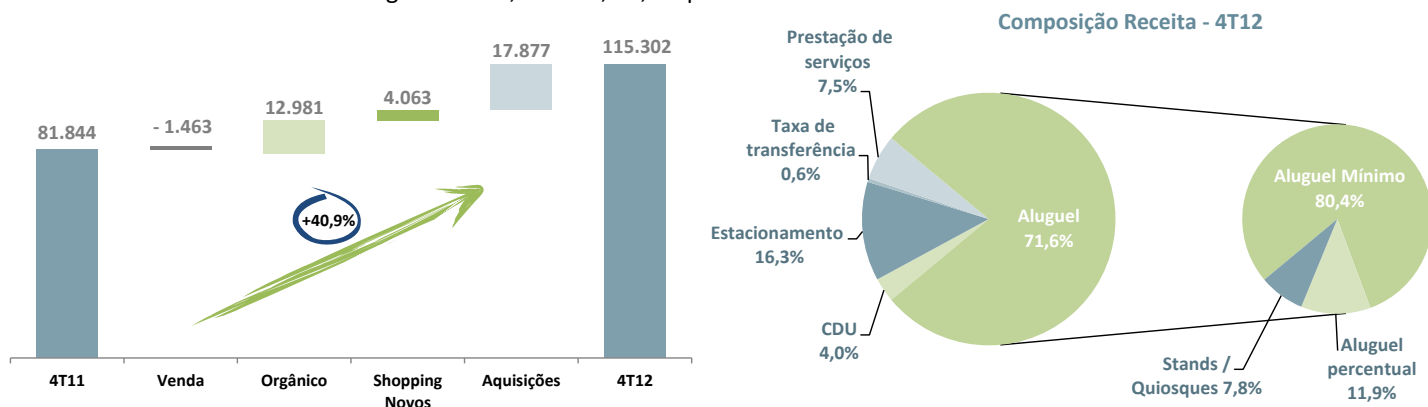
* Vendido em Dezembro de 2012

Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 40,9% no 4T12 em relação ao 4T11. Esta evolução é reflexo das aquisições de participação adicional em 6 shoppings, finalizadas no primeiro semestre de 2012, e das inaugurações ocorridas no ano: Parque Shopping Belém no 2T12 e do Boulevard Vila Velha e do Boulevard Nações Bauru, ambas no 4T12.

O crescimento orgânico da receita bruta foi de 16,2% no 4T12 em comparação ao 4T11. No período, o crescimento orgânico das receitas de estacionamento e aluguéis foi 18,8% e 11,1%, respectivamente.



Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	89.166	65.027	37,1%	272.512	207.232	31,5%
Cessão de direito de uso	4.652	4.698	-1,0%	18.770	17.663	6,3%
Estacionamento	18.772	12.755	47,2%	58.147	39.672	46,6%
Taxa de transferência	694	258	168,5%	1.978	1.063	86,2%
Prestação de serviços	8.642	6.885	25,5%	34.640	29.060	19,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(6.624)	(7.780)	-14,9%	544	(651)	n/a
Total	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%
Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	17.465	14.118	23,7%	56.064	45.608	22,9%
Shopping Taboão	8.470	3.729	127,2%	24.964	12.408	101,2%
Via Parque Shopping	10.164	8.351	21,7%	33.463	27.188	23,1%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.869	927	101,6%	6.064	3.143	93,0%
Shopping Grande Rio	3.575	3.100	15,3%	11.581	9.821	17,9%
Carioca Shopping	8.404	3.085	172,4%	23.749	9.950	138,7%
Supershoping Osasco	-	1.604	n/a	-	5.308	n/a
Bangu Shopping	14.006	13.423	4,3%	46.886	42.371	10,7%
Santana Parque Shopping	4.093	3.860	6,1%	13.661	12.675	7,8%
Shopping Santa Úrsula	1.702	1.216	40,0%	4.908	3.943	24,5%
Caxias Shopping	6.553	2.573	154,7%	18.768	8.375	124,1%
Boulevard Shopping Brasília	2.268	1.888	20,1%	7.589	5.876	29,2%
Boulevard Shopping Belém	14.552	13.366	8,9%	47.099	43.678	7,8%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	10.518	9.271	13,4%	33.035	28.797	14,7%
Boulevard Shopping Campos	4.036	1.558	159,1%	11.432	3.895	193,5%
Parque Shopping Belém	2.991	-	n/a	6.913	-	n/a
Boulevard Shopping Vila Velha	415	-	n/a	415	-	n/a
Boulevard Shopping Nações Bauru	930	-	n/a	930	-	n/a
Shopping West Plaza	282	-	n/a	282	-	n/a
Lojas C&A	991	670	48,0%	3.603	2.595	38,9%
Serviços	8.642	6.885	25,5%	34.640	29.060	19,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(6.624)	(7.780)	-14,9%	544	(651)	n/a
Total	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%

O crescimento de 37,1% em receitas de locação no 4T12 em relação ao 4T11 é reflexo das recentes aquisições realizadas pela Companhia, do crescimento orgânico do portfólio, e das inaugurações de novos empreendimentos.

Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	16.594	13.656	21,5%	53.201	43.373	22,7%
Shopping Taboão	6.382	2.810	127,1%	18.710	9.254	102,2%
Via Parque Shopping	6.725	5.114	31,5%	21.539	16.609	29,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.807	904	99,9%	5.802	3.049	90,3%
Shopping Grande Rio	2.735	2.451	11,6%	8.743	7.670	14,0%
Carioca Shopping	6.654	2.601	155,8%	19.336	8.312	132,6%
Supershopping Osasco	-	1.550	n/a	-	4.926	n/a
Bangu Shopping	10.755	9.685	11,1%	34.492	31.143	10,8%
Santana Parque Shopping	3.115	2.731	14,1%	9.671	8.671	11,5%
Shopping Santa Úrsula	1.182	965	22,5%	3.537	3.054	15,8%
Caxias Shopping	4.450	1.768	151,7%	12.725	5.747	121,4%
Boulevard Shopping Brasília	1.705	1.632	4,5%	5.601	5.091	10,0%
Boulevard Shopping Belém	11.595	10.291	12,7%	36.532	32.871	11,1%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.616	6.908	10,3%	23.675	21.759	8,8%
Boulevard Shopping Campos	3.059	1.292	136,8%	8.786	3.110	182,5%
Parque Shopping Belém	2.270	-	n/a	5.092	-	n/a
Boulevard Shopping Vila Velha	403	-	n/a	403	-	n/a
Shopping Nações Bauru	889	-	n/a	889	-	n/a
Shopping West Plaza	282	-	n/a	282	-	n/a
Lojas C&A	948	670	41,6%	3.497	2.595	34,8%
Total	89.166	65.027	37,1%	272.512	207.232	31,5%

Custo de Aluguéis e Serviços

As aquisições de participação adicional em 6 shoppings, finalizadas no primeiro semestre de 2012 e as inaugurações do Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Nações Bauru, foram os principais responsáveis pelo crescimento do custo de depreciação e amortização e custos operacionais dos shoppings no 4T12 em comparação com o mesmo período do ano anterior. Além disso, investimentos em campanha de natal pelos empreendedores contribuíram para o aumento nos custos operacionais no 4T12.

O crescimento de 30,2% nos custos de estacionamento foi acompanhado de um aumento de 47,2% nas receitas deste segmento no 4T12 em relação ao 4T11.

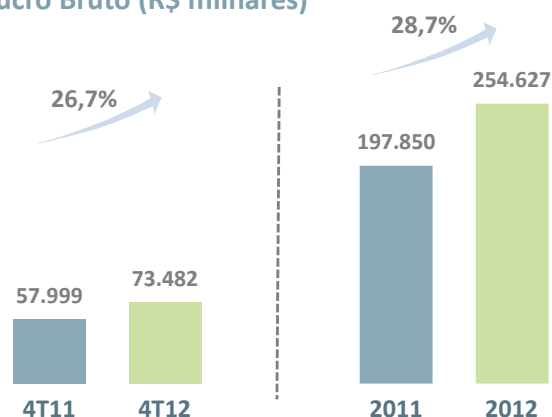
Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Custos por Natureza <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	11.751	5.463	115,1%	40.186	26.500	51,6%
Custos operacionais dos shoppings	7.669	3.645	110,4%	22.956	17.845	28,6%
Custo de estacionamento	4.948	3.800	30,2%	17.856	13.704	30,3%
Gastos pré-operacionais	4.247	1.954	117,3%	9.081	4.200	116,2%
Custo de comercialização e planejamento	2.167	1.259	72,0%	8.296	7.027	18,1%
Provisão para devedores duvidosos	1.319	1.209	9,1%	4.246	4.671	-9,1%
Total	32.102	17.331	85,2%	102.621	73.948	38,8%

As inaugurações dos dois shoppings no 4T12, além das expansões do Boulevard Belém e do Shopping Iguatemi Salvador, impactaram também os custos de comercialização e planejamento e os gastos pré-operacionais no 4T12 quando comparado ao 4T11.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$73,5 milhões no 4T12, um crescimento de 26,7% em relação ao mesmo período de 2011.

Lucro Bruto (R\$ milhares)

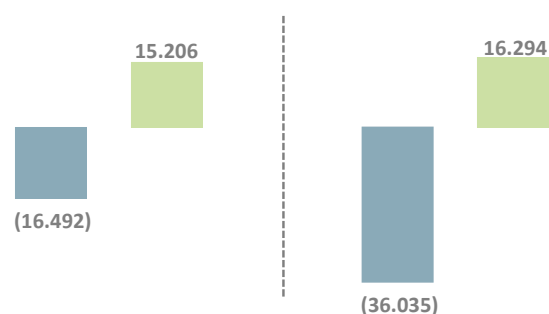


(Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas tiveram crescimento 4T12 quando comparado ao 4T11 devido a: (i) despesas não caixa com opções de ações e participação nos lucros no montante de R\$2,0 milhões; (ii) despesas de pessoal de R\$1,6 milhão e (iii) despesas com consultoria e auditoria em R\$0,4 milhão.

No 4T12, as outras (despesas) / receitas operacionais foram impactadas pelo ganho na venda da participação no Boulevard Campina Grande. Os outros itens não recorrentes referem-se basicamente a comissão na venda de participação no Boulevard Campina Grande, no valor de R\$2,1 milhões e a provisão de custos diretamente relacionados a aquisição de investimentos, no valor de R\$2,0 milhões.

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



Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(13.606)	(9.393)	44,9%	(49.281)	(38.001)	29,7%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	n/a	-	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(528)	17	n/a	(1.783)	(582)	206,4%
Outras (despesas) / receitas operacionais	29.340	(7.116)	n/a	67.358	2.548	2543,6%
Total	15.206	(16.492)	n/a	16.294	(36.035)	n/a
Ganho por compra vantajosa do portfólio da Pargim	-	-	n/a	(19.137)	-	n/a
Ganho na venda de participação ¹	(34.682)	-	n/a	(54.871)	-	n/a
Ganho na venda de terreno ²	-	-	n/a	-	(17.064)	n/a
Outros Itens não recorrentes	4.690	7.084	-33,8%	5.320	14.354	-62,9%
Total Ajustado	(14.787)	(9.408)	57,2%	(52.395)	(38.745)	35,2%

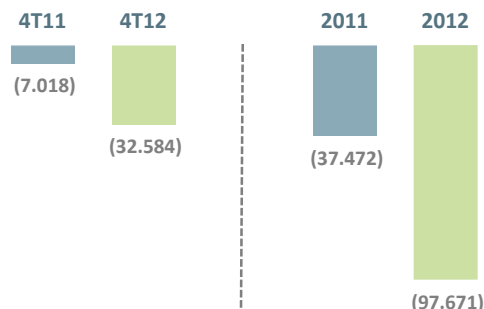
¹ Vendas de participação no SuperShopping Osasco (ganho equivalente a R\$20,2 milhões) e no Boulevard Campina Grande (ganho equivalente a R\$34,7 milhões)

² Terreno ao lado do Via Parque Shopping

Resultado Financeiro

O Resultado financeiro da companhia foi impactado pelo aumento das despesas financeiras líquidas no ano de 2012, em razão dos recursos contratados para os investimentos realizados em 2012, no valor de aproximadamente R\$1,2 bilhão.

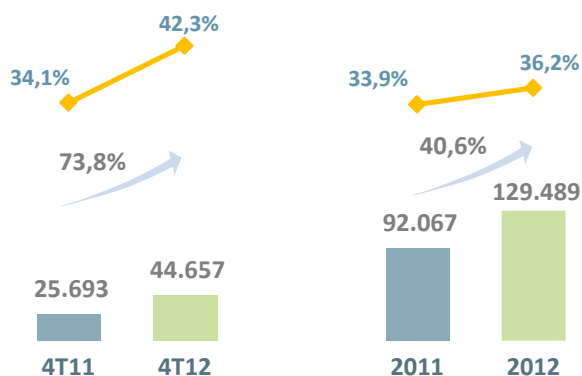
Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Lucro Líquido

O lucro líquido no 4T12 atingiu R\$44,7 milhões, 73,8% maior que no 4T11.

Lucro Líquido (R\$ milhares)



NOI

Em 2012, mantivemos a eficiência operacional que vem gerando crescimentos de receitas superiores à variação dos custos de nosso portfólio, contribuindo para que o NOI atingisse R\$306,9 milhões, com 91,9% de margem NOI, ratificando o sucesso da estratégia de investimentos da companhia. No 4T12, o NOI foi impactado pelas inaugurações de dois greenfields e duas expansões.

Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	83.236	57.505	44,7%	275.034	207.644	32,5%
Cessão de direito de uso	4.652	4.698	-1,0%	18.770	17.663	6,3%
Resultado de estacionamento	13.824	8.955	54,4%	40.291	25.968	55,2%
Resultado Operacional	101.712	71.158	42,9%	334.094	251.275	33,0%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(7.669)	(3.645)	110,4%	(22.956)	(17.845)	28,6%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.319)	(1.209)	9,1%	(4.246)	(4.671)	-9,1%
(=) NOI	92.724	66.303	39,8%	306.892	228.758	34,2%
Margem NOI	91,2%	93,2%	-2,0 p.p.	91,9%	91,0%	0,8 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

Em 2012, a margem EBITDA ajustado alcançou 70,9%, um aumento de 0,9 p.p. em comparação ao ano anterior. O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$75,2 milhões no 4T12 e R\$253,3 milhões no ano de 2012, um crescimento de 34,3% e 33,0%, respectivamente, em relação ao mesmo período no ano anterior.

Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Lucro líquido	44.122	26.582	66,0%	133.232	94.539	40,9%
(+) Depreciação / Amortização	12.279	5.446	125,5%	41.969	27.082	55,0%
(+) Resultado financeiro	32.584	7.018	364,3%	97.671	37.472	160,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.982	7.907	51,5%	40.018	29.804	34,3%
(=) EBITDA	100.968	46.953	115,0%	312.890	188.897	65,6%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	(25.745)	9.038	n/a	(59.607)	1.490	n/a
(-) Ganho sobre aquisições e/ou venda de ativos	(34.682)	-	n/a	(74.008)	(18.789)	293,9%
(+) Gastos pré-operacionais	4.247	1.954	117,3%	9.081	4.200	116,2%
(+) Gastos com aquisição e/ou venda de ativos	2.227	1.046	113,0%	2.583	2.771	-6,8%
(+)/(-) Outros	2.462	6.038	-59,2%	2.737	13.308	-79,4%
(=) EBITDA ajustado	75.222	55.991	34,3%	253.283	190.387	33,0%
Margem EBITDA ajustado	71,2%	74,3%	-3,1 p.p.	70,9%	70,0%	0,9 p.p.

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO apresentou um crescimento de 82,8% atingindo R\$56,9 milhões no 4T12 e R\$ 171,5 milhões no ano de 2012. O FFO ajustado (AFFO) visa refletir a real geração de caixa da Companhia considerando a estruturação de financiamentos com carência de pagamento de principal e juros. Excluímos ainda os itens não recorrentes e os impostos diferidos. O FFO ajustado atingiu R\$0,94 por ação no ano.

Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
FFO						
Lucro Líquido - Acionistas controladores	44.657	25.693	73,8%	129.489	92.067	40,6%
(+) Depreciação e amortização	12.279	5.446	125,5%	41.969	27.082	55,0%
(=) FFO	56.937	31.139	82,8%	171.458	119.149	43,9%
Margem FFO %	53,9%	41,3%	12,6 p.p.	48,0%	43,8%	4,2 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(25.745)	9.038	n/a	(59.607)	1.490	n/a
(+) Efeito SWAP	172	683	-74,8%	(3.001)	(3.602)	-16,7%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	-	-	n/a	20.662	28.375	-27,2%
(+)/(-) Impostos diferidos	4.432	(759)	n/a	18.121	10.953	65,4%
(=) FFO ajustado	35.795	40.101	-10,7%	147.632	156.365	-5,6%
Margem AFFO %	33,9%	53,2%	-19,3 p.p.	41,3%	57,5%	-16,2 p.p.

Dividendos

Após aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, iremos propor na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26 de abril a distribuição de R\$55,0 milhões ou 43,2% do lucro líquido da Aliansce em 2012. Este valor equivale a R\$0,35 por ação da Companhia.

CAPEX

No 4T12, o CAPEX realizado atingiu R\$194,5 milhões.

Com base nos projetos greenfields, expansões e projetos multiuso já anunciados, estimamos o seguinte cronograma de investimentos para 2013 e 2014. O quadro abaixo não inclui os investimentos referentes à aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador e à compra de terreno anexo ao Boulevard Belo Horizonte. Estes dois investimentos totalizam R\$250,5 milhões.

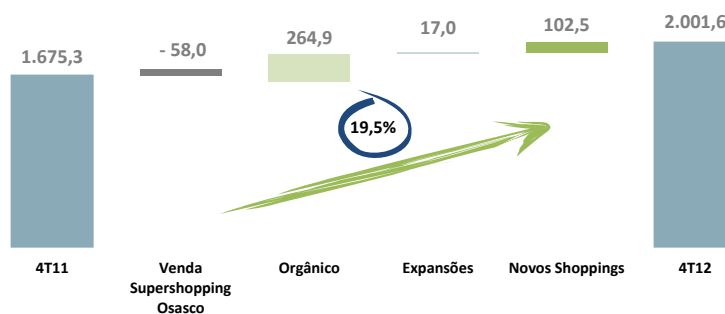
	2013E	2014E	2015E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhões de reais)</i>			
Expansões	170,0	112,5	0,0	282,5
Greenfields	39,2	0,0	0,0	39,2
Projetos Imobiliários	38,0	0,0	0,0	38,0
CDU / Permuta*	-50,6	-64,9	-40,8	-156,3
Total	196,6	47,7	-40,8	203,5

* Monetização do potencial construtivo

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

A Companhia registrou vendas superiores a R\$ 2,0 bilhões no 4T12. Esses valores representaram 19,5% de crescimento em relação ao 4T11. No ano, a Aliansce totalizou aproximadamente R\$5,9 bilhões em vendas, 15,2% de crescimento na comparação com 2011.



Os principais fatores para o crescimento de vendas no 4T12 foram a consolidação do portfólio e a inauguração de novos shoppings. O crescimento orgânico apresentado foi acima de dois dígitos, chegando a 15,8% no último trimestre no comparativo com o 4T11. Os três shoppings inaugurados no ano foram responsáveis por 31,4% do crescimento nas vendas da Aliansce no 4T12.

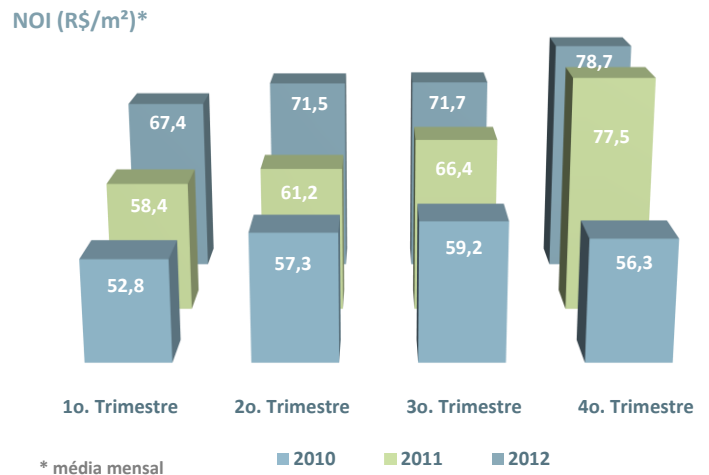
O portfólio da Companhia registrou um aumento de vendas por m² de 9,4% no 4T12 e 10,1% no ano. Considerando os shoppings inaugurados há mais de 5 anos, as vendas por m² registraram crescimento de 13,3% no 4T12 e 11,0% no ano. O grupo de satélites, lojas com área inferior a 500 m², teve crescimentos de 14,0% e 11,4% no 4T12 e 2012, respectivamente.

As vendas mesmas lojas (SSS) mantiveram excelente desempenho dos trimestres anteriores, apresentando crescimento de 12,0% no 4T12 e de 11,2% em 2012. O crescimento das vendas mesma área (SAS) também foi de dois dígitos, apresentando variação de 12,7% e 12,3% no 4T12 e no acumulado do ano, respectivamente. Vale ressaltar que as vendas do varejo encerraram 2012 com alta de 8,4% segundo o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Resultado Operacional (NOI por m² por mês)

A Companhia atingiu um NOI por m² de R\$ 78,7 por mês no 4T12. A variação foi impactada pela inauguração de shoppings no 4T12.

O NOI mesmos shoppings apresentou um crescimento de 12,6% no 4T12 e 12,3% em 2012.

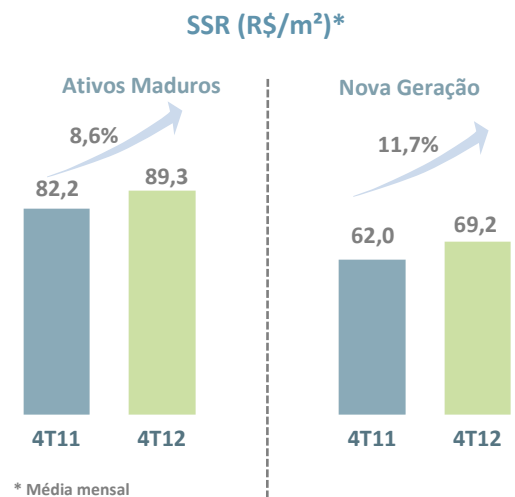


Aluguel mesmas lojas (SSR)

No 4T12, a Companhia apresentou aluguel mesmas lojas (SSR) e mesma área (SAR) de 10,1%. O forte desempenho, com crescimento acima de dois dígitos, é resultado do sucesso dos shoppings inaugurados nos últimos cinco anos. Este grupo de ativos registrou um crescimento de 11,7% e 11,6%, respectivamente, para SSR e SAR no trimestre.

No comparativo anual, ambos indicadores tiveram crescimento de 9,6%. Mais uma vez, destaca-se o grupo de ativos da Nova Geração que cresceram 10,4% e 10,2%, respectivamente, nos indicadores de SSR e SAR.

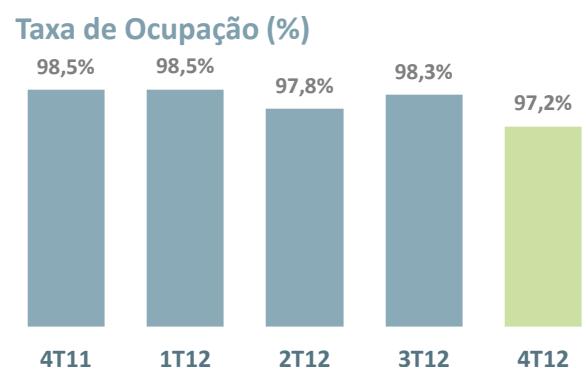
A Aliansce reúne condições para a melhora contínua das receitas de aluguel. A combinação de forte crescimento de vendas, constante redução no custo de ocupação e maturação do portfólio demonstra potencial para aumentos futuros nos aluguéis.



Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação da Companhia atingiu 97,2%, em razão da ABL inaugurada no 4T12. Ao término do 4T12, a Companhia possuía nove shoppings dentro de seu portfólio com uma taxa de ocupação acima de 99,0%. Dentre estes, três shoppings (Bangu, Campos e Caxias) são considerados ativos da Nova Geração, ou seja, inaugurados há menos de cinco anos. Excluindo os shoppings inaugurados no 4T12, a taxa de ocupação de nosso portfólio fechou o ano de 2012 em 97,9%.

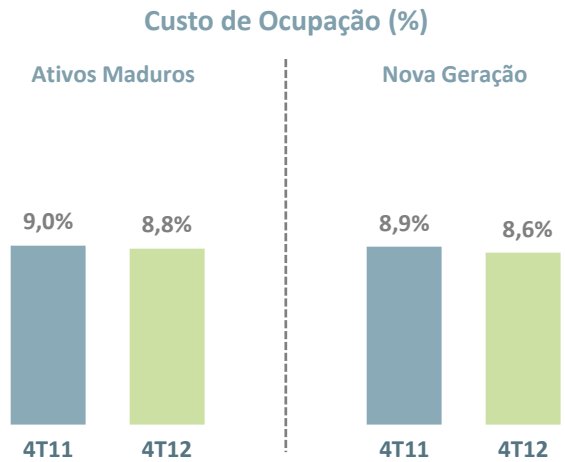
Entre os destaques, o Caxias Shopping, que partiu de uma taxa de ocupação de 97,9% ao final de 3T12 para 99,3% em dezembro de 2012 e o Parque Shopping Belém, inaugurado em abril de 2012, que evoluiu de 96,0% de ocupação no 3T12 para 97,8% ao fim do 4T12.



Custo de Ocupação (% de vendas)

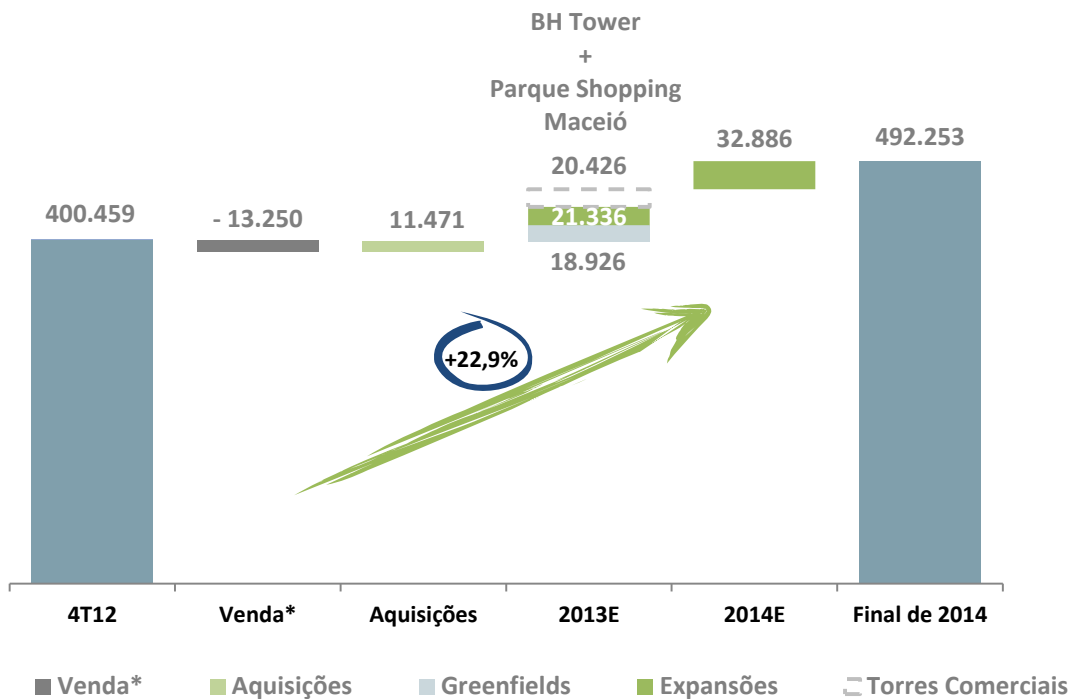
O custo de ocupação da Companhia apresentou uma redução de 0,2 p.p. no 4T12, atingindo 8,7%. No ano, este custo foi de 9,5%, 0,4 p.p. menor que em 2011.

Como temos registrado ao longo dos últimos trimestres, o crescimento de SSR foi acompanhado pelo aumento de vendas, não impactando o desempenho dos lojistas. Desta forma, o custo de ocupação da Companhia permaneceu abaixo da média do setor, minimizando riscos de inadimplência e mantendo um ambiente favorável para que tenhamos sucesso nas negociações de renovatórias de aluguel.



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 492,3 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 22,9% em relação ao final do 4T12.



* Considera a venda da participação no Boulevard Campina Grande

Projetos GREENFIELD

Parque Shopping Maceió

Aproximadamente 63% do total de CAPEX previsto para a obra do Parque Shopping Maceió já foram dispendidos até o encerramento do 4T12. O cronograma vem se desenrolando normalmente, com um bom andamento das obras e sucesso nas comercializações. A data de inauguração prevista pela Companhia é no início do mês de outubro de 2013.

O projeto possui mais de 87,2% dos 37,8 mil m² de ABL total comercializados. Situado em uma região que representa o principal vetor de crescimento da cidade de Maceió, o empreendimento contará com mais de 200 lojas, assumindo características de um complexo multiuso, agregando projetos imobiliários comerciais e residenciais.

O investimento líquido na proporção da Aliansce é de aproximadamente R\$ 96,7 milhões e o Cap Rate estimado para o 3º ano de operação é 16,4% a.a.. Projetamos uma TIR real e desalavancada de 19,9% a.a.. Estes retornos não consideram o potencial imobiliário do terreno, que poderá resultar em ganhos significativos através da monetização da área disponível e da aceleração do processo de maturação do empreendimento.

Parque Shopping Maceió



Localização	Maceió, AL
ABL	37.769 m ²
Inauguração Prevista	Out/13
Participação	50,0%
TIR (a.a.)	19,9%

% Aliansce

CDU Líquido	R\$ 8,1 milhões
CAPEX	R\$ 104,8 milhões
% Capex Realizado	62,6%
NOI 1º ano	R\$ 13,3 milhões
NOI 3º ano	R\$ 15,9 milhões

Expansões

Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões em seis empreendimentos, quatro da Nova Geração de ativos, acrescentarão aproximadamente 21,3 mil m² à ABL própria da Companhia. O investimento líquido previsto será de R\$80,5 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	
Boulevard Shopping Campos	RJ	2T13	6.544	100,0%	6.544	42,5	3,0	4,5	6,2	19,9%
Parque Shopping Belém	PA	2T13	1.440	50,0%	720	0,8	0,0	0,3	0,4	49,6%
Shopping Grande Rio	RJ	4T13	4.091	25,0%	1.023	3,2	-0,1	0,5	0,6	22,4%
Bangu Shopping	RJ	4T13	2.712	100,0%	2.712	21,0	2,9	3,9	4,6	29,8%
Caxias Shopping	RJ	4T13	5.400	89,0%	4.806	19,5	-0,4	2,7	3,0	21,0%
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	4T13	7.375	75,0%	5.531	0,8	1,9	2,5	3,3	n/a
Total			27.562		21.336	87,7	7,3	14,5	18,0	

Expansão Boulevard Shopping Campos

No 4T12, as obras da 1ª expansão do Boulevard Campos tiveram significativa evolução atingindo 22% do total de CAPEX previsto.

O total de investimentos foi revisado e está estimado atualmente em R\$39,5 milhões, já líquidos da receita de CDU. As principais razões para este ajuste foram adequação do projeto para futuras expansões, qualificação dos materiais utilizados e o acréscimo de 270 m² ao projeto.

Assim, a ABL total desta expansão – que contará com uma loja âncora, duas mega lojas e aproximadamente 80 satélites - está prevista em 6,5 mil m², representando um investimento de R\$6.040/m². A inauguração está com previsão mantida para o 2T13. Os aluguéis praticados estão acima das expectativas e permitem projetar a TIR de 19,9% a.a., real e desalavancada. O Cap Rate estimado é de 15,7%, considerando o resultado do 3º ano de operação da expansão.

Expansão Parque Shopping Belém

As obras para a 1ª expansão do Parque Shopping Belém foram iniciadas no 4T12. O shopping irá receber um supermercado do grupo Yamada com 1,4 mil m² de ABL, ou 720 m² de ABL própria, com o qual já possuímos contrato assinado. Esta loja complementar o mix do empreendimento, o 2º shopping da Aliansce na capital paraense. Dos inicialmente R\$820 mil previstos já realizamos mais de 40% e a previsão de inauguração está mantida para o 2T13.

O shopping foi construído e planejado já prevendo esta expansão. Desta forma, estimamos altos retornos para o investimento que apresenta TIR real e desalavancada de 49,6% a.a. e Cap Rate estabilizado em 44,5%. É importante destacar os benefícios intangíveis devido ao fluxo de pessoas e de veículos ao estacionamento que este tipo de operação agregará ao empreendimento, facilitando seu processo de consolidação.

Expansão Shopping Grande Rio

O projeto de expansão do “Grande Rio Design” está em fase de detalhamento do projeto e teve a sua inauguração alterada para o 4T13. O projeto acrescentará aproximadamente 1,0 mil m² de ABL própria à Companhia e cerca de 224 vagas de estacionamento. O investimento líquido na participação da Companhia é de R\$ 3,3 milhões.

A TIR real e desalavancada e Cap Rate estabilizado foram estimados em 22,4% a.a. e 17,8%, respectivamente.

Expansão Bangu Shopping

Ao longo do 4T12, iniciamos a fase de orçamento do projeto e negociação com a futura concessionária de veículos que ocupará uma área anexa ao complexo comercial. Atingimos 7% do CAPEX total estimado da expansão, que tem sua inauguração prevista para o 4T13. A expansão representa também um acréscimo de ABL na praça de alimentação do shopping, que passará a ocupar o segundo piso do empreendimento, abrindo espaço para locações qualificadas e de alta atratividade para os nossos clientes.

O investimento líquido da Companhia está estimado em aproximadamente R\$18,0 milhões. O investimento acrescentará à Aliansce 2,7 mil m² de ABL própria e aproximadamente 150 novas vagas de estacionamento.

Projetamos o Cap Rate estabilizado em 23,8% e TIR real e desalavancada de 29,8% a.a.

Expansão Caxias Shopping

Localizado numa área de franca expansão, o Caxias Shopping tem a sua primeira expansão projetada para o 4T13, que adicionará 4,8 mil m² de ABL própria ao portfólio da Aliansce. O empreendimento passará a contar com um supermercado, cujo contrato está em fase final de negociação, duas megalojas e 15 satélites.

O investimento líquido previsto da Companhia será de aproximadamente R\$19,9 milhões e a expansão acrescentará ainda cerca de 490 novas vagas de estacionamento. O Cap Rate previsto com base num NOI estabilizado de R\$ 3,0 milhões é de 15,3% e a TIR real e desalavancada está projetada em 21,0% a.a..

Expansão Boulevard Nações Bauru

A expansão do Boulevard Nações Bauru está com inauguração prevista para o 4T13. Esta ampliação representa um investimento total de apenas R\$800 mil. Serão 7,4 mil m² de ABL ou 5,5 mil m² de ABL própria.

A expansão contará com 3 âncoras, 1 megaloja e aproximadamente 40 satélites. O Boulevard Nações Bauru possui atualmente uma ABL total de 26.450 m² e marcou a expansão da Aliansce para o interior do estado de São Paulo, sendo o primeiro shopping nesta região onde a empresa atuou em todas as fases desde o desenvolvimento até a comercialização.

A expansão tem um NOI – na participação da Companhia – projetado para o 3º ano de R\$ 3,3 milhões.

Futuras Expansões

A Companhia encerrou o 4T12 com seis expansões previstas para inaugurarem a partir do segundo trimestre de 2014.

Esses projetos somados adicionarão 32,9 mil m² de ABL própria para a Companhia. O CAPEX líquido de CDU previsto para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$204,3 milhões. Considerando a monetização do potencial construtivo, o CAPEX líquido previsto na participação da Companhia é de aproximadamente R\$68,8 milhões.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Via Parque Shopping	RJ	2T14	3.163	69,62%	2.202
Shopping West Plaza	RJ	2T14	3.175	25,00%	794
Carioca Shopping	RJ	2T14	10.722	100,00%	10.722
Caxias Shopping II	RJ	2T14	6.022	89,00%	5.359
Shopping Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	70,69%	6.009
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
Total			41.582		32.886

Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte

A torre triple A de 17 andares, com cerca de 20,4 mil m² de área para locação, está em fase de conclusão da obra. A entrega para os locatários está prevista para o mês de abril. O processo de comercialização está em fase avançada e as negociações em andamento representam uma demanda superior à área disponível.

A Companhia é responsável pelo desenvolvimento da torre e administrará o empreendimento após a conclusão da obra. Acreditamos que a inauguração da torre irá valorizar ainda mais o Boulevard Belo Horizonte, adicionando um fluxo estimado de 3,0 mil pessoas por dia, entre funcionários e visitantes.

Aproximadamente 74% do CAPEX do empreendimento tinham sido realizados até o final do 4T12. A Companhia possui 100% da torre e 70% do shopping.



Endividamento e Disponibilidades

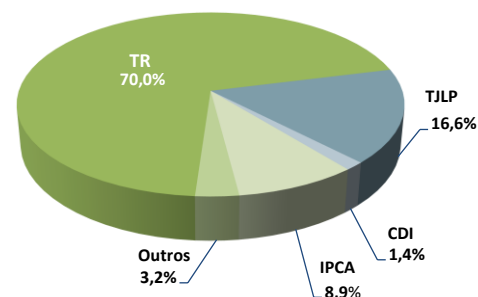
No 4T12, concluímos o alongamento das Notas Promissórias (“NPs”) no valor total de R\$500,0 milhões, alterando o perfil da dívida de Curto para Longo Prazo e passando a ser corrigida por TR. O custo médio do montante total é TR + 10,3% a.a..

Em outubro de 2012, emitimos debêntures no valor de R\$ 100,0 milhões com uma taxa de juros de 5,0% a.a. + TJLP como estratégia para o desenvolvimento de novos projetos. Em dezembro de 2012, concretizamos a aquisição do Shopping West Plaza através de um financiamento imobiliário de R\$65,0 milhões a ser pago em 12 anos da data de assinatura do contrato, com carência de principal de um ano e um custo de TR + 10,2% a.a..

Ainda no mês de dezembro de 2012, a Companhia realizou uma oferta pública primária de ações com a emissão de aproximadamente 19,4 milhões de ações, referentes aos lotes primário e suplementar. O valor total líquido da oferta foi de aproximadamente R\$433,0 milhões. Adicionalmente, concluímos a venda da participação no Boulevard Campina Grande por R\$103,5 milhões à vista.

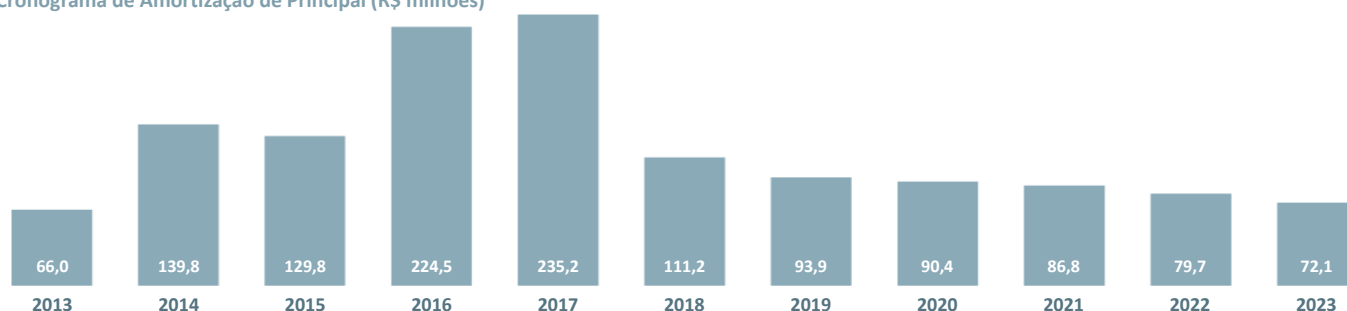
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	43.713	866.285	909.998
CCI/CRI	54.176	441.322	495.498
Obrigação para compra de ativos	13.009	23.265	36.274
Debêntures	-	280.729	280.729
DÍVIDA TOTAL	110.898	1.611.601	1.722.499
Caixa e aplicações financeiras	(520.072)	-	(520.072)
Venda de ativos a receber	(54.466)	-	(54.466)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(574.538)	-	(574.538)
DÍVIDA LÍQUIDA	(463.640)	1.611.601	1.147.961

Perfil da Dívida - Indexadores



Ao término do 4T12, 86,6% da dívida atual estava indexada à TR e TJLP, além de 8,9% que está indexada ao IPCA. O *duration* da dívida atual é 7,6 anos e o custo médio da dívida da Aliansce é 10,9%.

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)



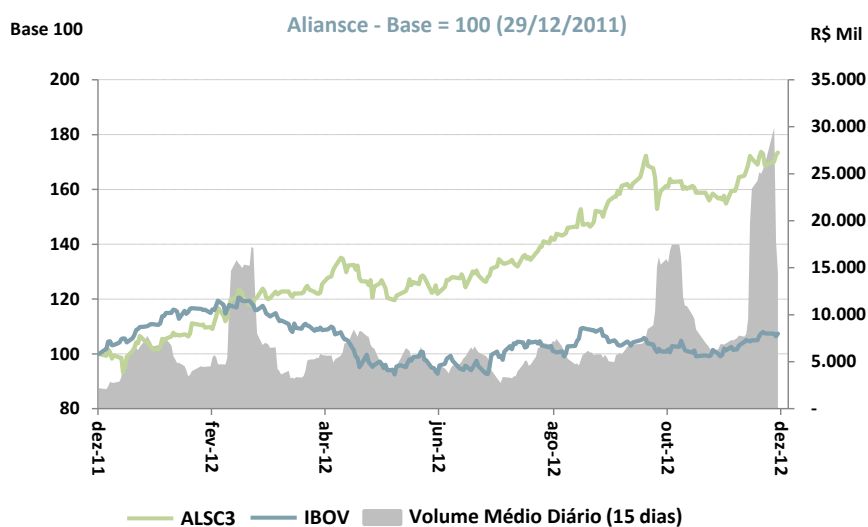
Impostos Correntes

A razão entre impostos correntes e receita bruta em 2012 foi de 5,7% uma redução de 0,7 p.p em comparação ao ano anterior, no 4T12 esta redução foi de 4,1 p.p. quando comparado ao mesmo período do ano anterior, demonstrando a eficiência da estratégia fiscal da companhia.

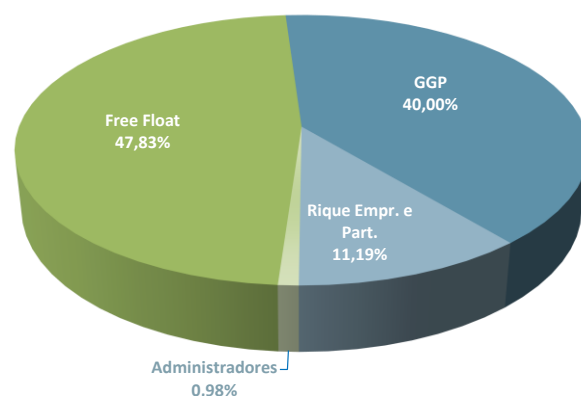
Informações financeiras gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Imposto de renda e contribuição social corrente	7.550	8.666	-12,9%	21.897	18.851	16,2%
Receita Bruta	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%
Lucro antes dos impostos (LAIR)	56.105	34.488	62,7%	173.250	124.343	39,3%
Impostos correntes / Receita Bruta	6,5%	10,6%	-4,1 p.p.	5,7%	6,4%	-0,7 p.p.
Impostos correntes / LAIR	13,5%	25,1%	-11,6 p.p.	12,6%	15,2%	-2,6 p.p.

Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 4T12 cotada a R\$24,46. No 4T12, o volume médio negociado foi de R\$12,8 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



Eventos Recentes

Aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador

Em 24 de Janeiro de 2013, aprovamos em Assembleia Geral Extraordinária a aquisição de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o Shopping Iguatemi Salvador. A aquisição representa 19,72% da ABL total do shopping e adiciona 12.742 m² de ABL própria ao portfólio.

O valor da aquisição foi de R\$232,5 milhões. Adicionalmente, a Companhia pagará R\$12,5 milhões em 5 parcelas anuais após o início da cobrança do estacionamento no shopping. A transação possui um Cap Rate esperado de 9,2%, considerando o resultado operacional dos próximos 12 meses. A TIR estimada, real e desalavancada, é 12,0% a.a..

Acreditamos que o aumento na participação adquirida é vantajoso para a Aliansce, considerando a qualidade do ativo e o potencial de expansões de varejo e imobiliária. Esta aquisição permite que a Aliansce consolide participação em um dos principais shoppings do Brasil.

O shopping possui cerca de 70 mil m² de potencial construtivo para expansões de varejo e multiuso, que pode ser ampliado via aquisição de direito construtivo. Uma expansão de 2.628 m² de ABL total foi inaugurada em 18 de dezembro de 2012. A próxima expansão tem a sua inauguração prevista para 2014 e aumentará a ABL total do shopping em mais 8.500 m².

Destaques da Aquisição

Participação adicional	19,72%
ABL Própria	12.742 m ²
Valor da Aquisição (R\$ milhões)	232,5
Projeto Imobiliário (R\$ milhões)	20,8
NOI 2013E (R\$ milhões)	19,2
Cap Rate com Projeto Imobiliário	9,2%
Cap Rate sem Projeto Imobiliário	8,3%
TIR Real e Desalavancada	12,0%

Aquisição de terreno anexo ao Boulevard Belo Horizonte

Em 31 de Janeiro de 2013, anunciamos a aquisição do terreno anexo ao Boulevard Belo Horizonte. Os empreendedores do shopping adquiriram o terreno com área total de 2.633 m² por R\$18,0 milhões, pagos à vista.

A Aliansce possui 70% do shopping e do terreno. A aquisição viabiliza expansões futuras do shopping, além de permitir o desenvolvimento de mais um projeto multiuso no empreendimento. Trata-se da única área existente no quarteirão ocupado pelo shopping.

O Boulevard Shopping Belo Horizonte foi inaugurado em outubro de 2010, e hoje possui 43.064 m² de ABL e 200 lojas. O empreendimento é o segundo maior shopping em termos de ABL de Belo Horizonte. Em 2012, o shopping alcançou um crescimento de vendas mesmas lojas (SSS) de 20,4%, e de aluguéis mesmas lojas (SSR) de 9,5%. As vendas totais do shopping no 4T12 foram de R\$1.050 por m² e as das lojas satélites atingiram R\$1.850 por m².

Glossário

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

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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

O investimento da Aliansce no Via Parque Shopping é realizado através do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping que, para fins contábeis, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas como investimento financeiro. Desta forma, os resultados operacionais do shopping não são consolidados no balanço da Aliansce e o investimento é registrado a valor de mercado conforme determina a Lei 11.638. Para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 69,62% detida pela Aliansce em 31 de dezembro 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 dezembro 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 dezembro de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	277.693	22.555	(6.209)	294.039
Impostos e contribuições e outras deduções	(22.007)	(234)	-	(22.241)
Receita líquida	255.686	22.321	(6.209)	271.798
Custo de aluguéis e serviços	(74.156)	(6.861)	7.069	(73.948)
Lucro bruto	181.530	15.460	860	197.850
(Despesas)/Receitas operacionais	(28.801)	(6.373)	(860)	(36.035)
Despesas administrativas e gerais	(38.001)	-	-	(38.001)
Despesa com depreciação	(582)	-	-	(582)
Outras (despesas)/receitas operacionais	9.781	(6.373)	(860)	2.548
Resultado financeiro	(19.036)	4.270	(22.707)	(37.472)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	133.693	13.357	(22.707)	124.343
Imposto de renda e contribuição social	(29.804)	-	-	(29.804)
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	103.889	13.357	(22.707)	94.539
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	101.417	13.357	(22.707)	92.067
Acionistas não controladores	2.472	-	-	2.472
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	103.889	13.357	(22.707)	94.539

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2011	2011 - Contábil			2011 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Lucro líquido	103.888	13.357	(22.707)	94.539
(+) Depreciação / Amortização	26.590	492	-	27.082
(+) Resultado financeiro	19.036	(4.270)	22.707	37.472
(+) Imposto de renda e contribuição social	29.804	-	-	29.804
EBITDA	179.318	9.579	-	188.897
MARGEM EBITDA %	70,1%			69,5%
(+) Despesas não recorrentes	(5.929)	7.419	-	1.490
EBITDA AJUSTADO	173.389	16.998	-	190.387
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	67,8%			70,1%
Lucro Líquido - Acionista controlador	101.417	13.357	(22.707)	92.067
(+) Depreciação e amortização	26.590	492	-	27.082
(=) FFO *	128.007	13.849	(22.707)	119.149
Margem FFO %	50,1%			43,8%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(5.929)	7.419	-	1.490
(+) Efeito SWAP	(3.602)	-	-	(3.602)
(+) Despesas financeiras não pagas	28.375	-	-	28.375
(+)/(-) Impostos não caixa	10.953	-	-	10.953
(=) FFO ajustado *	157.804	21.268	(22.707)	156.365
Margem AFFO %	61,7%			57,5%

* Indicadores não-contábeis

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 31 de Dezembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	366.061	28.026	(7.496)	386.590
Impostos e contribuições e outras deduções	(29.266)	(76)	-	(29.342)
Receita líquida	336.795	27.950	(7.496)	357.248
Custo de aluguéis e serviços	(102.916)	(7.202)	7.496	(102.621)
Lucro bruto	233.879	20.748	-	254.627
(Despesas)/Receitas operacionais	16.108	185	-	16.294
Despesas administrativas e gerais	(49.281)	-	-	(49.281)
Despesa com depreciação e amortização	(1.783)	-	-	(1.783)
Outras (despesas)/receitas operacionais	67.172	185	-	67.358
Resultado financeiro	(78.808)	976	(19.839)	(97.671)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	171.179	21.909	(19.839)	173.250
Imposto de renda e contribuição social	(40.018)	-	-	(40.018)
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	131.161	21.909	(19.839)	133.232
Lucro Atribuível aos:				
Acionistas controladores	127.418	21.909	(19.839)	129.489
Acionistas não controladores	3.743	-	-	3.743
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	131.161	21.909	(19.839)	133.232

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 31 de Dezembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Lucro líquido	131.161	21.909	(19.839)	133.232
(+) Depreciação / Amortização	41.908	61	-	41.969
(+) Resultado financeiro	78.808	(976)	19.839	97.671
(+) Imposto de renda e contribuição social	40.018	-	-	40.018
EBITDA	291.895	20.994	-	312.890
MARGEM EBITDA %	86,7%			87,6%
(+/-) Despesas não recorrentes	(59.607)	-	-	(59.607)
(+) Gastos pré-operacionais	9.081	-	-	9.081
(+/-) Outros	(68.689)	-	-	(68.689)
EBITDA AJUSTADO	232.288	20.994	-	253.283
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	69,0%			70,9%
Lucro - Acionista controlador	127.418	21.909	(19.839)	129.489
(+) Depreciação e amortização	41.908	61	-	41.969
(=) FFO *	169.326	21.970	(19.839)	171.457
Margem FFO %	50,3%			48,0%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(59.607)	-	-	(59.607)
(+) Efeito SWAP	(3.001)	-	-	(3.001)
(+) Despesas financeiras não pagas	20.662	-	-	20.662
(+) Impostos não caixa	18.121	-	-	18.121
(=) FFO ajustado *	145.500	21.970	(19.839)	147.632
Margem AFFO %	43,2%			41,3%

* Indicadores não-contábeis

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Gerencial	Alianscce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Alianscce Consolidado Gerencial	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
ATIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	23.724	8.631	1.298	728	-	-	25.022	9.359
Aplicações financeiras de curto prazo	489.001	256.004	6.049	7.367	-	-	495.050	263.371
Contas a receber	52.424	42.581	4.812	3.337	(501)	-	56.735	45.918
Venda de ativos a receber	54.466	-	-	-	-	-	54.466	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	4.764	8.387	-	-	(4.764)	(8.387)	-	-
Imposto a recuperar	23.815	19.682	-	630	-	-	23.815	20.312
Outros créditos	10.925	4.569	-	499	-	-	10.925	5.068
Total Ativo Circulante	659.119	339.854	12.159	12.561	(5.265)	(8.387)	666.013	344.028
Não circulante								
Contas a receber	1.650	1.047	-	-	-	-	1.650	1.047
Venda de ativos a receber	-	1.282	-	-	-	-	-	1.282
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FII/VPS	393.179	393.179	-	-	(393.179)	(393.179)	-	-
IR e CSLL diferida	14.207	14.984	-	-	-	-	14.207	14.984
Dividendos a receber	16.322	8.387	-	-	(16.322)	(8.387)	-	-
Depósitos judiciais	-	-	37	-	-	-	37	-
Instrumentos financeiros derivativos	2.369	-	-	-	-	-	2.369	-
Outros créditos	14.802	26.950	-	-	-	-	14.802	26.950
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Propriedades para investimento	2.596.732	1.368.483	342.524	64.705	(271.103)	-	2.668.153	1.433.188
Imobilizado de uso	2.949	1.753	-	-	-	-	2.949	1.753
Intangível	239.164	235.687	-	-	-	-	239.164	235.687
Total Ativo Não Circulante	3.281.546	2.051.924	342.561	64.705	(680.604)	(401.566)	2.943.503	1.715.063
Total do Ativo	3.940.665	2.391.778	354.720	77.266	(685.869)	(409.953)	3.609.516	2.059.091
PASSIVO								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	32.682	9.743	317	324	-	-	32.999	10.067
Impostos e contribuições a recolher	19.201	12.176	1.256	-	1.406	-	21.863	12.176
Dividendos a pagar	30.262	24.247	22.493	18.891	(22.493)	(16.774)	30.262	26.364
Empréstimos e financiamentos	43.713	14.607	-	-	-	-	43.713	14.607
Cédula de crédito imobiliário	54.176	47.219	-	-	-	-	54.176	47.219
Obrigações por compra de ativos	13.009	9.141	-	-	-	-	13.009	9.141
Outras obrigações	8.008	7.798	4	1.309	(501)	-	7.511	9.107
Total Passivo Circulante	201.051	124.931	24.070	20.524	(21.587)	(16.774)	203.534	128.681
Não Circulante								
Receitas diferidas	50.076	47.048	302	-	-	-	50.378	47.048
Empréstimos e financiamentos	866.285	210.396	-	-	-	-	866.285	210.396
Instrumentos financeiros derivativos	2.936	633	-	-	-	-	2.936	633
Debêntures	280.729	-	-	-	-	-	280.729	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	184.146	165.473	-	-	(128.253)	(128.126)	55.893	37.347
Cédula de crédito imobiliário	441.322	462.693	-	-	-	-	441.322	462.693
Obrigações por compra de ativos	23.265	-	-	-	-	-	23.265	-
Outras obrigações	4.173	10.249	-	-	-	-	4.173	10.249
Provisões para contingências	21.240	12.375	1.644	1.214	-	-	22.884	13.589
Total Passivo Não Circulante	1.874.172	908.867	1.946	1.214	(128.253)	(128.126)	1.747.865	781.955
Patrimônio líquido								
Capital social	1.307.632	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	1.307.632	916.342
Gastos com emissões de ações	(38.377)	(23.465)	-	-	-	-	(38.377)	(23.465)
Reserva de capital	8.321	3.942	-	-	-	-	8.321	3.942
Reserva legal	15.685	9.313	-	-	-	-	15.685	9.313
Reserva de lucros	227.201	137.134	251.264	-	(210.619)	40.519	267.847	177.653
Lucros acumulados	-	-	21.910	-	(19.839)	-	2.071	-
Ajuste de avaliação patrimonial	227.860	230.796	-	-	(250.042)	(250.044)	(22.182)	(19.248)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	104.902	71.700	-	-	-	-	104.902	71.700
Total Patrimônio líquido	1.865.442	1.357.980	328.703	55.528	(536.028)	(265.053)	1.658.117	1.148.455
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	3.940.665	2.391.778	354.720	77.266	(685.869)	(409.953)	3.609.516	2.059.091

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	131.161	293.013	424.174
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:			
Aluguel linear	(544)	-	(544)
Depreciação e amortização	41.908	60	41.968
Provisão para ajuste a valor justo	-	(271.103)	(271.103)
Remuneração com base em opção de ações	4.378	-	4.378
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	126.361	-	126.361
Ganho de investimentos	(74.804)	-	(74.804)
Receita financeira FIIVPS	(19.839)	-	(19.839)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.001)	-	(3.001)
Participações minoritárias	29.459	-	29.459
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.121	-	18.121
Recursos provenientes do lucro	253.200	21.970	275.170
Redução (aumento) dos ativos	(2.242)	(383)	(2.625)
Contas a receber de clientes	(9.902)	(1.475)	(11.377)
Outros créditos	7.825	349	8.174
Adiantamentos	-	113	113
Impostos a recuperar	(165)	630	465
Aumento (redução) dos passivos	74.872	(2.684)	72.188
Fornecedores	22.938	(7)	22.931
Impostos e contribuições a recolher	44.018	(1.603)	42.415
Outras obrigações	4.859	(1.377)	3.482
Receitas diferidas	3.057	302	3.359
Impostos pagos	(36.994)	-	(36.994)
Dividendos recebidos	11.558	(11.558)	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	300.394	7.345	307.739
Atividades de investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(2.041)	-	(2.041)
Aquisição de propriedade para investimento	(1.280.328)	(6.775)	(1.287.103)
Venda de propriedade para investimento	99.909	-	99.909
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	(232.997)	(1.318)	(234.315)
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(9.135)	-	(9.135)
Aquisições de intangíveis	(4.837)	-	(4.837)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(1.429.429)	(8.093)	(1.437.522)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	391.291	-	391.291
Gasto com emissão de ações	(14.912)	-	(14.912)
Dividendos pagos	(25.514)	-	(25.514)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(85.715)	-	(85.715)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(607.434)	-	(607.434)
Pagamento juros de debêntures	(17.208)	-	(17.208)
Captação de empréstimos e financiamentos	1.224.678	-	1.224.678
Emissão de debêntures	278.942	-	278.942
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	1.144.128	-	1.144.128
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	15.093	(748)	14.345
Saldo de caixa e equivalente no final do período	23.724	7.347	31.071
Saldo de caixa e equivalente no início do período	8.631	8.095	16.726
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	15.093	(748)	14.345

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	108.863	76.414	42,5%	366.061	277.693	31,8%
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.700)	(6.349)	52,8%	(29.266)	(22.007)	33,0%
Receita líquida	99.163	70.065	41,5%	336.795	255.686	31,7%
Custo de aluguéis e serviços	(31.817)	(18.518)	71,8%	(102.916)	(74.156)	38,8%
Lucro bruto	67.346	51.547	30,6%	233.879	181.530	28,8%
Receitas/(despesas) operacionais	15.183	(15.936)	n/a	16.108	(28.802)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(13.606)	(9.393)	44,9%	(49.281)	(38.001)	29,7%
Despesa com depreciação e amortização	(528)	17	n/a	(1.783)	(582)	206,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	29.317	(6.560)	n/a	67.172	9.781	586,8%
Resultado financeiro	(23.288)	2.898	n/a	(78.808)	(19.036)	314,0%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	59.241	38.509	53,8%	171.179	133.692	28,0%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.550)	(8.666)	-12,9%	(21.897)	(18.851)	16,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(4.432)	759	n/a	(18.121)	(10.953)	65,4%
Lucro líquido do período	47.259	30.602	54,4%	131.161	103.888	26,3%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	47.794	29.713	60,9%	127.418	101.416	25,6%
Acionistas não controladores	(535)	889	n/a	3.743	2.472	51,4%
Lucro líquido do período	47.259	30.602	54,4%	131.161	103.888	26,3%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%
Impostos e contribuições e outras deduções	(9.719)	(6.514)	49,2%	(29.342)	(22.241)	31,9%
Receita líquida	105.584	75.330	40,2%	357.248	271.798	31,4%
Custo de aluguéis e serviços	(32.102)	(17.331)	85,2%	(102.621)	(73.948)	38,8%
Lucro bruto	73.482	57.999	26,7%	254.627	197.850	28,7%
Receitas/(despesas) operacionais	15.206	(16.492)	n/a	16.294	(36.035)	n/a
Despesas administrativas e gerais	(13.606)	(9.393)	44,9%	(49.281)	(38.001)	29,7%
Despesa com depreciação e amortização	(528)	17	n/a	(1.783)	(582)	206,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	29.340	(7.116)	n/a	67.358	2.548	2543,6%
Resultado financeiro	(32.584)	(7.018)	364,3%	(97.671)	(37.472)	160,7%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	56.104	34.489	62,7%	173.250	124.343	39,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(7.550)	(8.666)	-12,9%	(21.897)	(18.851)	16,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(4.432)	759	n/a	(18.121)	(10.953)	65,4%
Lucro líquido do período	44.122	26.582	66,0%	133.232	94.539	40,9%
Lucro Atribuível aos:						
Acionistas controladores	44.657	25.693	73,8%	129.489	92.067	40,6%
Acionistas não controladores	(535)	889	n/a	3.743	2.472	51,4%
Lucro líquido do período	44.122	26.582	66,0%	133.232	94.539	40,9%