

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	9

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	17
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	18

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	100
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	139.667.169
Preferenciais	0
Total	139.667.169
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	27/04/2012	Dividendo	14/05/2012	Ordinária		0,18000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.439.410	1.719.792
1.01	Ativo Circulante	79.198	209.777
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.085	565
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.596	173.832
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	2.596	173.832
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	2.596	173.832
1.01.03	Contas a Receber	27.457	19.878
1.01.03.01	Clientes	6.754	7.520
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20.703	12.358
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	7.223	12.358
1.01.03.02.02	Venda de ativos a receber	13.480	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.444	12.454
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.444	12.454
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.616	3.048
1.01.08.03	Outros	4.616	3.048
1.01.08.03.02	Outros créditos	4.616	3.048
1.02	Ativo Não Circulante	2.360.212	1.510.015
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	539.537	418.009
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	393.179	393.179
1.02.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	393.179	393.179
1.02.01.06	Tributos Diferidos	6.692	5.388
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.692	5.388
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	139.666	19.442
1.02.01.09.03	Depósitos judiciais	163	65
1.02.01.09.04	Outros créditos	124.425	9.708
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	12.537	8.387
1.02.01.09.06	Venda de ativos a receber	0	1.282
1.02.01.09.07	Instrumentos financeiros derivativos	2.541	0
1.02.02	Investimentos	1.736.802	1.011.869
1.02.02.01	Participações Societárias	1.688.004	983.085
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.688.004	983.085
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	48.798	28.784
1.02.03	Imobilizado	4.457	3.740
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.457	3.740
1.02.04	Intangível	79.416	76.397
1.02.04.01	Intangíveis	79.416	76.397

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.439.410	1.719.792
2.01	Passivo Circulante	198.373	37.673
2.01.02	Fornecedores	898	1.084
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	898	1.084
2.01.03	Obrigações Fiscais	664	972
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	664	972
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	664	972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	182.167	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	182.167	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	182.167	0
2.01.05	Outras Obrigações	14.644	35.617
2.01.05.02	Outros	14.644	35.617
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	24.087
2.01.05.02.04	Cédula de crédito imobiliário	10.708	9.142
2.01.05.02.05	Outras obrigações	3.936	2.388
2.02	Passivo Não Circulante	871.429	395.839
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	541.464	65.203
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	361.081	0
2.02.01.02	Debêntures	180.383	65.203
2.02.02	Outras Obrigações	195.580	200.790
2.02.02.02	Outros	195.580	200.790
2.02.02.02.03	Cédula de crédito imobiliário	137.668	139.941
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	4.718	4.505
2.02.02.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	890	633
2.02.02.02.06	Outras obrigações	52.304	55.711
2.02.03	Tributos Diferidos	132.706	129.846
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	132.706	129.846
2.02.04	Provisões	1.679	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.679	0
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.679	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.369.608	1.286.280
2.03.01	Capital Social Realizado	918.389	916.342
2.03.02	Reservas de Capital	-16.259	-19.523
2.03.02.04	Opções Outorgadas	7.204	3.940
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2
2.03.02.08	(-) Gastos com emissão de ações	-23.465	-23.465
2.03.04	Reservas de Lucros	145.730	146.447
2.03.04.01	Reserva Legal	9.313	9.313
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	136.417	137.134
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	79.624	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	229.906	230.796
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.218	12.218

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	19.889	57.773	17.272	48.845
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-12.487	-35.964	-11.290	-32.712
3.03	Resultado Bruto	7.402	21.809	5.982	16.133
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	25.942	94.562	13.321	48.886
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.843	-34.326	-8.270	-27.016
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14	18.679	0	16.025
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-42	-150	-149	-151
3.04.05.01	Despesas legais e tributarias	-42	-150	-51	-151
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	0	0	-98	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.813	110.359	21.740	60.028
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.344	116.371	19.303	65.019
3.06	Resultado Financeiro	-20.852	-35.143	655	9.873
3.06.01	Receitas Financeiras	1.960	22.325	8.992	39.824
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.812	-57.468	-8.337	-29.951
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.492	81.228	19.958	74.892
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.089	-1.604	-2.966	-3.188
3.08.02	Diferido	2.089	-1.604	-2.966	-3.188
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.581	79.624	16.992	71.704
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	14.581	79.624	16.992	71.704
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,10450	0,57090	0,19120	0,58350
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,03900	0,48710	0,19460	0,57610

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	14.581	79.624	16.992	71.704
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-890	-890	0	0
4.02.03	Varição sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	-890	-890	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	13.691	78.734	16.992	71.704

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-91.606	-10.154
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.713	13.530
6.01.01.01	Lucro líquido do período	79.624	71.704
6.01.01.02	Aluguel linear	-774	-756
6.01.01.03	Depreciação e amortização	3.416	2.709
6.01.01.04	Ganho de equivalencia patrimonial	-110.359	-60.028
6.01.01.05	Remuneração com base em opção de ações	3.264	1.761
6.01.01.06	Aprop juros/var monet s/oper financeiras	55.252	28.862
6.01.01.07	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-3.173	-4.285
6.01.01.08	Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.603	3.188
6.01.01.09	Ganho de investimentos	-20.189	-17.065
6.01.01.10	Receita financeira FII/VPS	-10.377	-12.560
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-89.893	-23.684
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	1.540	2.395
6.01.02.03	Outros créditos	-92.386	-808
6.01.02.04	Impostos a recuperar	1.085	-3.033
6.01.02.05	Adiantamentos	-1.962	-20.044
6.01.02.06	Fornecedores	-186	-2.059
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	764	1.541
6.01.02.08	Impostos pagos	-1.073	-1.439
6.01.02.09	Outras obrigações	2.112	-1.257
6.01.02.10	Receitas diferidas	213	1.020
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-456.287	7.672
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado	-1.175	-649
6.02.02	Aquisição de propriedade para investimento	-40.014	0
6.02.03	Aquisição de investimentos	-737.758	-119.004
6.02.04	Venda de investimentos	37.439	34.500
6.02.05	Resgate/ (Aplic) em títulos e valores mobiliários	171.235	57.078
6.02.06	Aquisições de intangíveis	-3.860	-2.934
6.02.07	Recebimento de juros sobre capital próprio	850	0
6.02.08	Dividendos recebidos	116.996	38.681
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	578.413	-1.715
6.03.01	Aumento de capital	2.047	0
6.03.02	(-) Gasto com emissão de ações	0	4
6.03.03	Pagto juros - emprést/ financiam e CRI	-10.511	-13.306
6.03.04	Pagto principal - emprést/ financiam e CRI	-6.330	-24.953
6.03.05	Pagto juros de debêntures	-12.758	-1.144
6.03.06	Pagto principal de debêntures	-4.191	-3.500
6.03.07	Emissão em cédulas de crédito imobiliário	0	54.143
6.03.08	Emissão de debêntures	114.379	0
6.03.09	Dividendos pagos	-25.354	-12.959
6.03.10	Captação de empréstimos e financiamentos	521.131	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	30.520	-4.197
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	565	5.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.085	961

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.047	3.264	-717	0	-890	3.704
5.04.01	Aumentos de Capital	2.047	0	0	0	0	2.047
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.264	0	0	0	3.264
5.04.08	Aquisição de participação	0	0	551	0	0	551
5.04.09	Distribuição de dividendos complementares	0	0	0	-1.268	0	-1.268
5.04.10	Redução reserva de lucro a realizar	0	0	-1.268	1.268	0	0
5.04.11	Reserva de hedge accounting	0	0	0	0	-890	-890
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.624	0	79.624
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.624	0	79.624
5.07	Saldos Finais	918.389	-16.259	145.730	79.624	242.124	1.369.608

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.764	0	0	0	1.764
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	3	0	0	0	3
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.761	0	0	0	1.761
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.704	1.780	73.484
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.704	0	71.704
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.780	1.780
5.05.02.06	Transação com acionistas não controladores	0	0	0	0	1.780	1.780
5.07	Saldos Finais	916.342	-20.310	69.117	71.704	204.295	1.241.148

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	81.441	70.274
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	61.553	51.767
7.01.02	Outras Receitas	20.485	19.011
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-597	-504
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.600	-39.279
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-33.164	-30.087
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.436	-9.192
7.03	Valor Adicionado Bruto	39.841	30.995
7.04	Retenções	-3.416	-2.709
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.416	-2.709
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	36.425	28.286
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	132.684	99.852
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	110.359	60.028
7.06.02	Receitas Financeiras	22.325	39.824
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	169.109	128.138
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	169.109	128.138
7.08.01	Pessoal	25.636	19.484
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.578	13.805
7.08.01.04	Outros	7.058	5.679
7.08.01.04.01	Honorarios da diretoria	5.561	5.249
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	1.497	430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.446	6.110
7.08.02.01	Federais	4.162	5.096
7.08.02.03	Municipais	1.284	1.014
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	58.403	30.840
7.08.03.01	Juros	57.468	29.951
7.08.03.02	Aluguéis	935	889
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	79.624	71.704
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	79.624	71.704

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	3.432.328	2.388.427
1.01	Ativo Circulante	293.270	339.854
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	47.613	8.631
1.01.02	Aplicações Financeiras	153.271	256.004
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	153.271	256.004
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	153.271	256.004
1.01.03	Contas a Receber	62.396	50.968
1.01.03.01	Clientes	44.372	42.581
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.024	8.387
1.01.03.02.01	Dividendos a receber	4.544	8.387
1.01.03.02.02	Venda de ativos a receber	13.480	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.377	19.682
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.377	19.682
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.613	4.569
1.01.08.03	Outros	8.613	4.569
1.01.08.03.01	Outros créditos	8.613	4.569
1.02	Ativo Não Circulante	3.139.058	2.048.573
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	481.765	442.478
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	393.179	393.179
1.02.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	393.179	393.179
1.02.01.03	Contas a Receber	1.027	1.047
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.027	1.047
1.02.01.06	Tributos Diferidos	11.342	11.633
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.342	11.633
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	76.217	36.619
1.02.01.09.03	Outros créditos	61.139	28.232
1.02.01.09.04	Dividendos a receber	12.537	8.387
1.02.01.09.06	Instrumentos financeiros derivativos	2.541	0
1.02.02	Investimentos	2.414.566	1.368.655
1.02.02.01	Participações Societárias	172	172
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	172	172
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.414.394	1.368.483
1.02.03	Imobilizado	2.787	1.753
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.787	1.753
1.02.04	Intangível	239.940	235.687
1.02.04.01	Intangíveis	239.940	235.687

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	3.432.328	2.388.427
2.01	Passivo Circulante	294.017	124.931
2.01.02	Fornecedores	13.916	9.743
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.916	9.743
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.703	12.176
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.740	11.808
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.984	9.272
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	3.756	2.536
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	963	368
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	206.421	14.607
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	206.421	14.607
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	206.421	14.607
2.01.05	Outras Obrigações	60.977	88.405
2.01.05.02	Outros	60.977	88.405
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	24.247
2.01.05.02.04	Cédula de crédito imobiliário	52.110	47.219
2.01.05.02.05	Outras obrigações	8.857	7.798
2.01.05.02.06	Obrigações por compra de ativos	10	9.141
2.02	Passivo Não Circulante	1.680.641	905.516
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	913.589	210.396
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	733.206	210.396
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	733.206	210.396
2.02.01.02	Debêntures	180.383	0
2.02.02	Outras Obrigações	569.102	520.623
2.02.02.02	Outros	569.102	520.623
2.02.02.02.03	Cédula de crédito imobiliário	447.491	462.693
2.02.02.02.04	Receita diferida	51.531	47.048
2.02.02.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	890	633
2.02.02.02.06	Obrigações por compra de ativos	35.669	0
2.02.02.02.07	Outras obrigações	33.521	10.249
2.02.03	Tributos Diferidos	177.114	162.122
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	177.114	162.122
2.02.04	Provisões	20.836	12.375
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	20.836	12.375
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	20.836	12.375
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.457.670	1.357.980
2.03.01	Capital Social Realizado	918.389	916.342
2.03.02	Reservas de Capital	-16.259	-19.523
2.03.02.04	Opções Outorgadas	7.204	3.940
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2
2.03.02.08	(-) Gastos com emissão de ações	-23.465	-23.465
2.03.04	Reservas de Lucros	145.730	146.447
2.03.04.01	Reserva Legal	9.313	9.313
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	136.417	137.134
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	79.624	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	229.906	230.796

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.218	12.218
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	88.062	71.700

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	86.589	237.631	66.055	185.620
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.218	-71.099	-19.103	-55.637
3.03	Resultado Bruto	60.371	166.532	46.952	129.983
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.364	926	-9.256	-12.865
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.774	-36.653	-9.029	-28.942
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	462	37.855	-309	16.341
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-52	-276	82	-264
3.04.05.01	Despesas legais e tributarias	-52	-276	82	-264
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	50.007	167.458	37.696	117.118
3.06	Resultado Financeiro	-24.801	-55.520	-10.278	-21.934
3.06.01	Receitas Financeiras	4.441	30.985	26.332	45.362
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.242	-86.505	-36.610	-67.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.206	111.938	27.418	95.184
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.413	-28.036	-9.845	-21.897
3.08.01	Corrente	-5.223	-14.347	-3.766	-10.185
3.08.02	Diferido	-3.190	-13.689	-6.079	-11.712
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.793	83.902	17.573	73.287
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	16.793	83.902	17.573	73.287
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.581	79.624	16.992	71.704
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.212	4.278	581	1.583
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,10450	0,57090	0,12180	0,51410
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,03900	0,48710	0,11850	0,50000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	16.793	83.902	17.573	73.287
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-890	-890	0	0
4.02.03	Varição sobre Instrumentos financeiros derivativos - hedge Accounting	-890	-890	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	15.903	83.012	17.573	73.287
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.691	78.734	16.992	71.704
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.212	4.278	581	1.583

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	182.485	94.003
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	168.778	129.572
6.01.01.01	Lucro líquido do período	83.902	73.287
6.01.01.02	Aluguel linear	-7.168	-7.111
6.01.01.03	Depreciação e amortização	29.647	21.268
6.01.01.04	Remuneração com base em opção de ações	3.264	1.761
6.01.01.05	Apropr juros/var monet sobre oper. financeiras	86.236	62.565
6.01.01.06	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-3.173	-4.285
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.689	11.712
6.01.01.08	Ganho de investimentos	-39.326	-17.065
6.01.01.09	Receita financeira FIIVPS	-10.377	-12.560
6.01.01.10	Participação de minoritários	12.084	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.707	-35.569
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	5.398	6.278
6.01.02.02	Outros créditos	-33.099	-9.730
6.01.02.03	Impostos a recuperar	380	-5.868
6.01.02.04	Adiantamentos	-3.096	-21.034
6.01.02.05	Fornecedores	4.172	-804
6.01.02.06	Impostos e contribuições a recolher	28.020	22.393
6.01.02.07	Impostos pagos	-27.494	-20.466
6.01.02.08	Outras obrigações	34.914	-5.107
6.01.02.09	Receitas diferidas	4.512	-1.231
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-894.100	-118.385
6.02.01	Aquisições de ativo imobilizado	-1.424	-995
6.02.02	Aquisições de propriedade para investimento	-1.026.690	-109.552
6.02.04	Aquisições de títulos e valores mobiliários	102.733	17.210
6.02.05	Pagamento de obrig por compra de ativos	-8.943	-58.008
6.02.06	Aquisição de intangíveis	-5.208	-2.932
6.02.07	Venda de propriedade para investimento	37.439	34.500
6.02.08	Dividendos recebidos	7.993	1.392
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	750.597	17.153
6.03.01	Aumento de capital	2.047	0
6.03.02	Pagto juros s/ emprest/financ. e CRI	-42.611	-37.179
6.03.03	Pagto principal s/ emprest/financ. e CRI	-48.104	-48.268
6.03.04	Captção de empréstimos	697.244	63.412
6.03.05	Emissão em cédulas de crédito imobiliário	0	54.143
6.03.06	Emissão de debêntures	178.942	0
6.03.07	Pagto juros s/ debêntures	-11.407	0
6.03.08	Dividendos pagos	-25.514	-14.959
6.03.09	Gasto com emissão de ações	0	4
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	38.982	-7.229
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.631	17.709
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	47.613	10.480

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280	71.700	1.357.980
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280	71.700	1.357.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	2.047	3.264	-717	0	-890	3.704	0	3.704
5.04.01	Aumentos de Capital	2.047	0	0	0	0	2.047	0	2.047
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.264	0	0	0	3.264	0	3.264
5.04.08	Aquisição de participação	0	0	551	0	0	551	0	551
5.04.09	Distribuição de dividendos complementares	0	0	0	-1.268	0	-1.268	0	-1.268
5.04.10	Redução reserva de lucros a realizar	0	0	-1.268	1.268	0	0	0	0
5.04.11	Reserva de hedge accounting	0	0	0	0	-890	-890	0	-890
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.624	0	79.624	16.362	95.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.624	0	79.624	4.278	83.902
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	12.084	12.084
5.05.02.06	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	12.084	12.084
5.07	Saldos Finais	918.389	-16.259	145.730	79.624	242.124	1.369.608	88.062	1.457.670

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900	72.637	1.238.537
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900	72.637	1.238.537
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.764	0	0	0	1.764	0	1.764
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	3	0	0	0	3	0	3
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.761	0	0	0	1.761	0	1.761
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.704	1.780	73.484	-2.390	71.094
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.704	0	71.704	1.583	73.287
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.780	1.780	-3.973	-2.193
5.05.02.06	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	1.780	1.780	-3.973	-2.193
5.07	Saldos Finais	916.342	-20.310	69.117	71.704	204.295	1.241.148	70.247	1.311.395

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	298.269	217.970
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	255.176	198.057
7.01.02	Outras Receitas	45.355	22.925
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.262	-3.012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.300	-44.798
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-40.445	-30.402
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.855	-14.396
7.03	Valor Adicionado Bruto	241.969	173.172
7.04	Retenções	-29.647	-21.268
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.647	-21.268
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	212.322	151.904
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.984	54.156
7.06.02	Receitas Financeiras	30.984	54.156
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	243.306	206.060
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	243.306	206.060
7.08.01	Pessoal	26.060	19.836
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.003	14.157
7.08.01.04	Outros	7.057	5.679
7.08.01.04.01	Honorários da diretoria	5.561	5.249
7.08.01.04.02	Participação dos empregados nos lucros	1.496	430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	45.728	35.888
7.08.02.01	Federais	42.812	33.584
7.08.02.03	Municipais	2.916	2.304
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87.616	77.049
7.08.03.01	Juros	86.505	76.090
7.08.03.02	Aluguéis	1.111	959
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	83.902	73.287
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	79.624	71.704
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.278	1.583



RESULTADOS 3T12

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

31 de outubro de 2012 – 4ª Feira
11h00 (BR) / 09h (US ET)
Telefone: +55 (11) 3127-4971
Código: Aliansce
Replay: + 55 (11) 3127-4999
Senha: 97380766



Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 3T12

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2012 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 3º 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 terceiro trimestre de 2012 e eventos recentes

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

- As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo 11º trimestre consecutivo, 10,4% no 3T12. As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 12,4% no 3T12 e as vendas dos mesmos shoppings, excluindo shoppings inaugurados e vendidos, cresceram 13,5% no período.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$91,6 milhões no 3T12, crescimento de 31,4% em relação ao terceiro trimestre de 2011.
- NOI de R\$78,1 milhões no 3T12, um crescimento de 34,8% em relação ao 3T11. A margem NOI teve um crescimento de 0,8 p.p., atingindo 91,6% no semestre.
- EBITDA ajustado de R\$67,1 milhões no 3T12, um aumento de 34,8% em relação ao mesmo período do ano passado, respectivamente. A margem de EBITDA ajustado foi de 73,3% no trimestre, o que representa um aumento de 1,8 p.p frente ao 3T11.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$84,8 milhões nos primeiros nove meses de 2012, um aumento de 27,8% comparado aos R\$66,4 milhões do ano anterior. No 3T12, o lucro líquido da companhia apresentou queda de R\$1,5 milhões ou 7,1% frente ao 3T11.
- Taxa de ocupação atual do portfólio atingiu 98,3% no 3T12, sendo 9 shoppings do total de 15 empreendimentos com taxa de ocupação acima de 99,0%.
- CAPEX da Companhia atingiu R\$138,1 milhões no 3T12.
- Em 26 de setembro de 2012, a Companhia anunciou a assinatura de contrato de swap com o Banco Santander no valor R\$185,0 milhões, com o objetivo exclusivo de trocar a exposição das debêntures emitidas em março de 2012 de CDI para TJLP. O contrato estabelece que a Companhia estará passiva nos juros equivalentes à TJLP, acrescido de 5,0% a.a. e ativa nos juros equivalentes ao CDI, acrescido de 2,0% a.a. entre 15 de janeiro de 2013 e 18 de fevereiro de 2015.
- Em 23 de outubro de 2012, 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, que serão pagos à vista quando da data de assinatura da escritura. Sendo assim, a companhia adiciona 8,4 mil m² de ABL própria ao seu portfólio. A Aliansce administra e comercializa o empreendimento desde janeiro de 2012. Neste período, a vacância foi reduzida em 60%.



- Em 24 de outubro de 2012, a Companhia divulgou a intenção de realizar uma oferta pública primária de ações ordinárias de sua emissão. A possível realização e a conclusão da Oferta, bem como a estrutura definitiva a ser adotada, ainda estão sujeitas à aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia e às condições dos mercados de capitais nacional e internacional.
- Em 25 de outubro de 2012, realizamos a segunda emissão pública de debêntures da empresa. Foram emitidas debêntures no valor de R\$100,0 milhões. A amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais, sendo a 1ª parcela devida após 24º mês da data de emissão, e a remuneração será equivalente a TJLP + 5,0% a.a..

Principais Indicadores	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita Bruta	98.553	75.140	31,2%	271.287	212.195	27,8%
Receita Líquida	91.560	69.668	31,4%	251.664	196.468	28,1%
NOI	78.084	57.942	34,8%	214.168	162.455	31,8%
Margem %	91,6%	90,8%	0,8 p.p.	92,2%	90,2%	2,0 p.p.
EBITDA Ajustado	67.080	49.765	34,8%	178.058	134.397	32,5%
Margem %	73,3%	71,4%	1,8 p.p.	70,8%	68,4%	2,3 p.p.
Lucro Líquido	19.524	21.012	-7,1%	84.831	66.375	27,8%
Margem %	21,3%	30,2%	-8,8 p.p.	33,7%	33,8%	-0,1 p.p.
FFO Ajustado	39.819	45.735	-12,9%	116.086	119.175	-2,6%
Margem %	43,5%	65,6%	-22,2 p.p.	46,1%	60,7%	-14,5 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	1.379.208	1.227.015	12,4%	3.906.680	3.452.382	13,2%
Vendas/m ²	1.015,8	930,3	9,2%	981,2	891,2	10,1%
Aluguel/m ²	63,9	60,4	5,7%	62,9	58,5	7,6%
SAS/m ² (vendas mesma área)*	1.020,6	912,4	11,9%	995,7	888,7	12,0%
SAR/m ² (aluguel mesma área)*	57,8	53,2	8,5%	58,4	53,4	9,4%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas)*	1.010,0	914,8	10,4%	986,8	890,3	10,8%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas)*	57,1	52,6	8,6%	57,5	52,6	9,3%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,6%	9,8%	-0,2 p.p.	9,8%	10,2%	-0,4 p.p.
Inadimplência Líquida	1,8%	-1,2%	3,0 p.p.	1,8%	0,9%	0,9 p.p.
Ocupação	98,3%	98,3%	-0,1 p.p.	98,3%	98,3%	-0,1 p.p.
ABL Total Final (m ²)	515.976	494.906	4,3%	515.976	494.906	4,3%
ABL Própria Final (m ²)	350.962	274.156	28,0%	350.962	274.156	28,0%
ABL que informa vendas (média - m ²)	452.590	439.672	2,9%	442.412	430.426	2,8%

* Média mensal.

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



Mensagem da Administração

A força e o crescimento dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia no 3Q12 confirmam o posicionamento estratégico do nosso portfólio.

No 3T12, as receitas de aluguel aumentaram 35,6%, atingindo R\$67,4 milhões. Nosso NOI aumentou 34,8% para R\$78,1 milhões e o EBITDA ajustado cresceu 34,8% para R\$67,1 milhões. O NOI mesmos shoppings expandiu 34,4%. As margens de NOI e de EBITDA Ajustado foram 91,6% e 73,3%, respectivamente. O FFO ajustado foi de R\$39,8 milhões no 3T12.

O ritmo de vendas mesmas lojas (SSS) é o principal indicador do desempenho futuro da Aliansce. Durante os últimos onze trimestres, tivemos um crescimento médio de SSS de 12,1%. No 3T12, SSR cresceu 8,6%. A taxa de ocupação e o custo de ocupação do portfólio foram 98,3% e 9,6%, respectivamente.

Em outubro de 2012, a Aliansce anunciou a aquisição de 25% do Shopping West Plaza, na cidade de São Paulo. A Aliansce é responsável pela administração e comercialização do shopping desde janeiro de 2012. Desde então, a vacância foi reduzida em aproximadamente 60%. O Shopping West Plaza está localizado em um dos vetores de crescimento da cidade, com diversos lançamentos residenciais e comerciais e uma das maiores concentrações de edifícios de escritórios triple A. Esta aquisição reforça a presença da Aliansce no Estado de São Paulo, onde possuímos participação em cinco empreendimentos.

Esperamos um aumento do EBITDA da Companhia com o crescimento orgânico do portfólio, e através de expansões e da abertura de novas propriedades. Em novembro de 2012, a Aliansce pretende inaugurar os shoppings em Bauru e Vila Velha. As duas novas propriedades trarão diferenciais para as suas áreas de influência. A ocupação atual do Boulevard Shopping Nações Bauru e do Boulevard Vila Velha é de 92% e 87%, respectivamente. Após estas inaugurações, a Aliansce terá liderado o desenvolvimento de 12 shoppings em seis anos no Brasil. Parque Shopping Maceió tem previsão de inauguração no 3T13 e está 78% comercializado.

Em outubro, anunciamos um swap de dívida indexada à taxa Selic para TJLP. Isto é consistente com o nosso objetivo de manter a nossa dívida no longo prazo e indexada a índices historicamente estáveis. Recentemente, a Companhia anunciou que pretende realizar uma oferta pública primária de ações ordinárias até o final do ano de 2012. Os recursos permitirão Aliansce acelerar sua estratégia de crescimento.

O portfólio da Aliansce está unicamente posicionado. Temos confiança na capacidade de nossos ativos para entregar crescimento de lucros no futuro. Enquanto a Aliansce foi o desenvolvedor mais ativo no Brasil nos últimos dez anos, as aquisições têm representado cerca de 35% do nosso crescimento histórico de ABL. Estamos monitorando os ativos e carteiras que estão sendo negociadas no Brasil. Nossa estratégia de investimento inclui a aquisição de ativos seletivos que provem ter uma vantagem competitiva sustentável em seus mercados. Continuamos otimistas sobre nossas oportunidades de crescimento, priorizando sempre a criação de valor e retorno para os nossos acionistas.

A Administração



Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 30 de setembro de 2012

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: **(i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.**

Somos uma empresa *full service* com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendido pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requerem um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do *tenant mix*, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

A administração, baseado em orçamento de capital, poderá destinar a parcela de lucro líquido do Exercício não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei 6.404/76.

Recursos Humanos

Em 30 de setembro de 2012 a Aliansce possuía 158 funcionários no seu quadro. A rotatividade média de empregados foi de 9,18% no 3T12. No 3T11 a rotatividade foi de 6,10%.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda numa escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito.



A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida.

Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

A política de desenvolvimento de RH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, assim como: cursos de inglês, graduação e pós graduação.

Responsabilidade Social

O Compromisso da Companhia para a Sustentabilidade demonstra o nosso pacto com a ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de nossos empreendimentos, o uso adequado de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

A Companhia mantém, por meio de seus shoppings, diversos projetos de responsabilidade social, incentivo e patrocínio cultural, como, por exemplo, o projeto “Transformar”, do Via Parque Shopping, que ensina técnicas de aproveitamento total dos alimentos para donas de casa da comunidade de Cidade de Deus, contribuindo para melhoria dos índices de desnutrição da comunidade. A Companhia apoia também Iniciativas de esporte e cidadania com o projeto “Viva Vôlei” nos shoppings Grande Rio e Carioca, onde o trabalho consiste na inclusão de crianças de 7 a 14 anos de comunidades vizinhas aos shoppings por meio da prática do voleibol, ensinando às crianças da comunidade, de forma lúdica, valores como igualdade, solidariedade, e a importância do trabalho em equipe na formação da cidadania. A Companhia, que aposta desenvolvimento sustentável, implementa, ainda, projetos de responsabilidade sócio-ambiental, como, por exemplo, o projeto “Lixo Zero – Transformando para preservar” no Caxias Shopping que está transformando o shopping no primeiro shopping da região sudeste a conquistar a marca de “lixo zero”. Hoje o shopping conta com uma estação de tratamento de resíduos, que recicla água, para reutilização em descargas e jardinagem. O Trabalho inclui a separação do lixo em diferentes categorias para reciclagem e na transformação do lixo em adubo orgânico.

Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 38.- A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Parágrafo Único - Sem prejuízo da validade da cláusula arbitral, qualquer das partes do procedimento arbitral tem o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer as medidas cautelares de proteção de direitos, em procedimento arbitral instituído ou ainda não instituído, sendo que, tão-logo qualquer medida dessa natureza seja-lhe concedida, a competência para a decisão de mérito deve ser imediatamente restituída ao tribunal arbitral instituído ou a ser instituído.”

Nosso Portfólio no 3T12

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

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

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

ABL Própria por grupo



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



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



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



■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce



Encerramos o 3T12 com participação em 15 shoppings em operação e 03 em desenvolvimento, totalizando 351,0 mil m² de ABL própria em operação e 54,8 mil m² de ABL própria em desenvolvimento.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 10 shoppings centers de terceiros que possuíam 207,2 mil m² de ABL total no final do 3T12.



Os percentuais, abaixo, refletem a participação da companhia no final do 3T12:

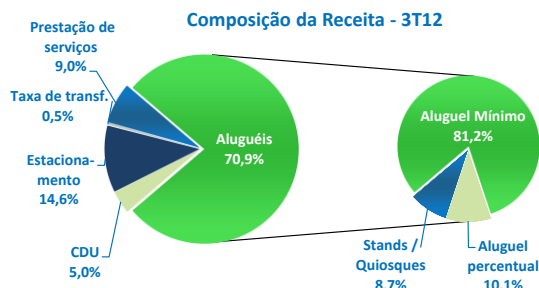
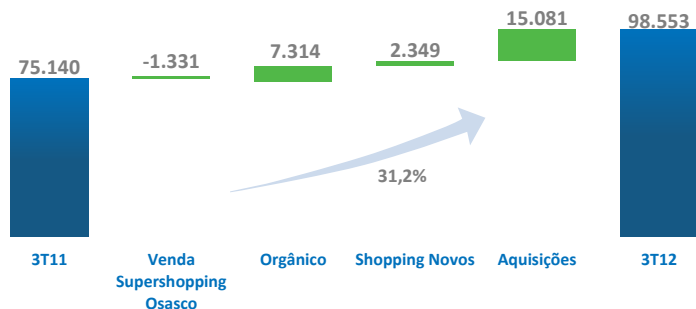
Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional		63,1%	233.286	147.203	99,0%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,14%	61.994	32.942	99,1%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	35.437	27.641	100,0%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.989	40.372	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	76,63%	17.291	13.250	99,1%	A / C
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,7%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,0%	A / C / CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		72,0%	271.186	195.164	97,4%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.365	52.365	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	95,6%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.993	8.622	96,8%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.559	22.747	97,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	93,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.151	25.613	99,6%	A / C
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	100,0%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.271	15.635	96,1%	A / C / CSC
Lojas C&A		74,7%	11.503	8.596	100,0%	
Loja C&A Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
Loja C&A Carioca Shopping	RJ	100,00%	2.041	2.041	100,0%	n/a
Total do portfólio		68,0%	515.976	350.962	98,3%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		57,26%	95.743	54.827		
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.851	18.926	-	A / C
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	30.071	15.035	-	A / C
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	75,00%	27.821	20.866	-	A / C
Total do portfólio + ativos em desenvolvimento			611.719	405.789		

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

Destaques Financeiros

Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 31,2% no 3T12 em relação ao 3T11. Este crescimento é reflexo da aquisição de participação adicional em 6 shoppings, finalizadas no primeiro semestre de 2012, e da inauguração em abril do Parque Shopping Belém. O crescimento orgânico da receita bruta foi de 10,0% no 3T12 quando comparado ao 3T11.



Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	67.411	49.728	35,6%	183.345	142.205	28,9%
Cessão de direito de uso	4.966	4.732	4,9%	14.118	12.966	8,9%
Estacionamento	14.324	10.091	42,0%	39.375	26.916	46,3%
Taxa de transferência	470	270	74,0%	1.285	804	59,7%
Prestação de serviços	8.829	7.706	14,6%	25.998	22.175	17,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.553	2.613	-2,3%	7.168	7.129	0,5%
Total	98.553	75.140	31,2%	271.287	212.195	27,8%

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	13.106	10.928	19,9%	38.599	31.490	22,6%
Shopping Taboão	6.924	3.062	126,1%	16.493	8.679	90,0%
Via Parque Shopping	7.983	6.673	19,6%	23.299	18.837	23,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.816	756	140,2%	4.195	2.215	89,4%
Shopping Grande Rio	2.797	2.364	18,3%	8.007	6.721	19,1%
Carioca Shopping	6.552	2.395	173,5%	15.345	6.865	123,5%
Supershopping Osasco	-	1.331	n/a	-	3.704	n/a
Bangu Shopping	11.778	10.660	10,5%	32.880	28.948	13,6%
Santana Parque Shopping	3.208	2.986	7,5%	9.568	8.815	8,5%
Shopping Santa Úrsula	1.141	927	23,0%	3.206	2.727	17,6%
Caxias Shopping	5.032	2.061	144,2%	12.214	5.802	110,5%
Boulevard Shopping Brasília	1.840	1.439	27,8%	5.321	3.988	33,4%
Boulevard Shopping Belém	11.121	10.535	5,6%	32.547	30.312	7,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	7.581	6.614	14,6%	22.517	19.526	15,3%
Boulevard Shopping Campos	2.935	1.421	106,6%	7.395	2.337	216,5%
Parque Shopping Belém	2.349	-	n/a	3.922	-	n/a
Lojas C&A	1.006	670	50,3%	2.612	1.925	35,7%
Serviços	8.829	7.706	14,6%	25.998	22.175	17,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.553	2.613	-2,3%	7.168	7.129	0,5%
Total	98.553	75.140	31,2%	271.287	212.195	27,8%



O crescimento de 35,6% em receitas de locação no 3T12 em comparação ao 3T11, é o resultado da mudança de cenário da Companhia após as recentes aquisições e a inauguração do novo empreendimento em Belém.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
Receita de Locação <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	12.426	10.349	20,1%	36.606	29.717	23,2%
Shopping Taboão	5.197	2.257	130,3%	12.328	6.443	91,3%
Via Parque Shopping	5.208	3.968	31,2%	14.815	11.495	28,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	1.723	728	136,7%	3.995	2.144	86,3%
Shopping Grande Rio	2.097	1.801	16,4%	6.008	5.219	15,1%
Carioca Shopping	5.474	1.973	177,5%	12.682	5.711	122,1%
Supershopping Osasco	-	1.167	n/a	-	3.375	n/a
Bangu Shopping	8.598	7.824	9,9%	23.737	21.459	10,6%
Santana Parque Shopping	2.199	1.970	11,6%	6.556	5.941	10,4%
Shopping Santa Úrsula	854	721	18,5%	2.354	2.088	12,7%
Caxias Shopping	3.365	1.371	145,3%	8.275	3.979	108,0%
Boulevard Shopping Brasília	1.346	1.235	8,9%	3.895	3.459	12,6%
Boulevard Shopping Belém	8.572	7.732	10,9%	24.937	22.580	10,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.330	4.833	10,3%	16.059	14.851	8,1%
Boulevard Shopping Campos	2.241	1.129	98,4%	5.727	1.818	215,0%
Parque Shopping Belém	1.811	-	n/a	2.822	-	n/a
Lojas C&A	969	670	44,7%	2.549	1.925	32,4%
Total	67.411	49.728	35,6%	183.345	142.205	28,9%

Custo de Aluguéis e Serviços

Os custos da Companhia no 3T12 refletem a maior eficiência operacional que atingimos nos últimos 12 meses. A variação de 14,6% dos custos operacionais dos shoppings foi bem abaixo do aumento de 35,6% das receitas de locação no 3T12. O crescimento em 23,8% nos custos de estacionamento foi acompanhado de um aumento de 42,0% nas receitas deste seguimento quando comparamos o 3T12 com o 3T11.

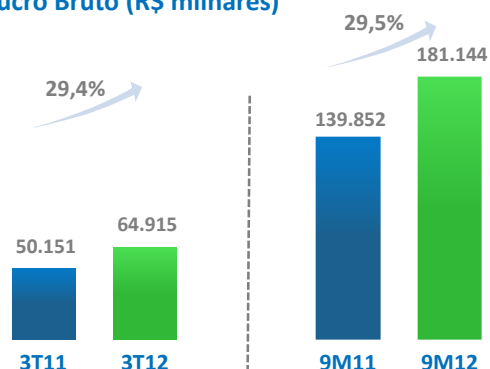
A aquisição de ativos e a inauguração do Parque Shopping Belém foram os principais responsáveis pelo crescimento do custo de depreciação e amortização no 3T12 em comparação com o mesmo período do ano anterior. Os gastos pré-operacionais apresentam um crescimento no 3T12 em relação ao mesmo do período do ano anterior, devido aos gastos com as inaugurações previstas para o 4T12, Boulevard Shopping Nações Bauru e Boulevard Shopping Vila Velha.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
Custos por Natureza <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Depreciação e Amortização	11.093	7.076	56,8%	28.434	21.038	35,2%
Custos operacionais dos shoppings	6.052	5.283	14,6%	15.287	14.200	7,7%
Custo de estacionamento	4.455	3.599	23,8%	12.908	9.904	30,3%
Gastos pré-operacionais	1.737	1.017	70,8%	4.834	2.246	115,3%
Custo de comercialização e planejamento	2.174	1.932	12,5%	6.130	5.768	6,3%
Provisão para devedores duvidosos	1.134	610	85,8%	2.927	3.462	-15,5%
Total	26.644	19.518	36,5%	70.520	56.617	24,6%

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$64,9 milhões no 3T12, um crescimento de 29,4% em relação ao mesmo período de 2011.

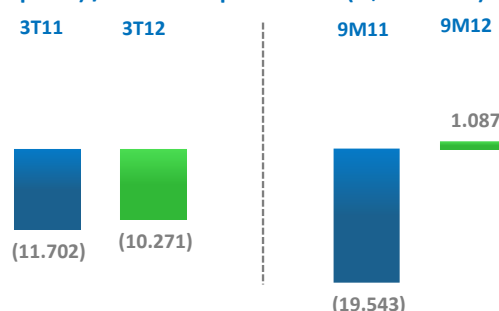
Lucro Bruto (R\$ milhares)



(Despesas) / Receitas Operacionais

O crescimento da receita da Companhia resultou ainda na diluição das despesas gerais e administrativas. Estas despesas representaram 11,3% da receita líquida do 3T12, uma redução de 1,2 p.p. em relação ao 3T11. Os principais fatores para o crescimento de R\$1,6 milhões no 3T12 foram (i) despesas de pessoal na ordem de R\$1,0 milhão; (ii) despesas não caixa com opções de ações que impactaram em R\$0,5 milhão. As outras (despesas)/receitas operacionais foram impactadas por um evento não recorrente e não operacional que foi a receita de R\$0,9 milhão gerada pelo êxito em processo judicial contra a União convertida em créditos de PIS e COFINS.

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



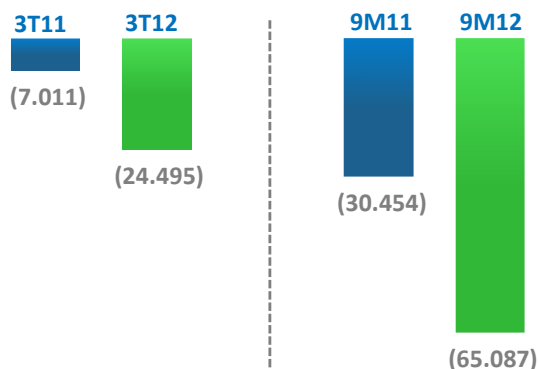
Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	n/a	-	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras (despesas) / receitas operacionais	555	(2.754)	-120,2%	38.017	9.664	293,4%
Total	(10.271)	(11.702)	-12,2%	1.087	(19.543)	-105,6%
Ganho por compra vantajosa do portfólio da Pargim	-	-	n/a	(19.137)	-	n/a
Ganho de capital na venda da participação no Supershopping Osasco	-	-	n/a	(20.189)	-	n/a
Ganho na venda de terreno *	-	-	n/a	-	(17.064)	n/a
Itens não recorrentes	(869)	2.992	-129,0%	1.499	4.278	-65,0%
Total Ajustado	(11.140)	(8.710)	27,9%	(36.740)	(32.328)	13,6%

* Terreno ao lado do Via Parque Shopping

Resultado Financeiro

O resultado financeiro da companhia foi impactado pelo aumento das despesas financeiras líquidas no 3T12, em razão dos recursos contratados para as aquisições no valor de aproximadamente R\$650 milhões, realizadas no 1º semestre do ano.

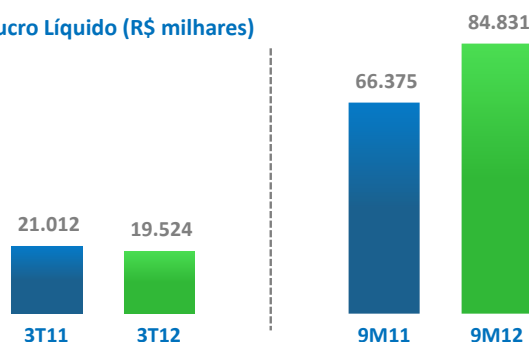
Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Lucro Líquido

O lucro líquido no 3T12 atingiu R\$19,5 milhões, 7,1% menor que no 3T11, devido aos impactos do resultado financeiro e da depreciação, provenientes das aquisições no primeiro semestre de 2012.

Lucro Líquido (R\$ milhares)



NOI

A eficiência operacional, que gerou um crescimento de receitas superior à variação dos custos do portfólio, contribuiu para que, no 3T12, o NOI atingisse R\$78,1 milhões, o maior já alcançado em um trimestre pela companhia. A margem NOI foi 91,6% um incremento de 0,8 p.p. quando comparamos com o 3T11.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
NOI	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	70.434	52.612	33,9%	191.798	150.138	27,7%
Cessão de direito de uso	4.966	4.732	4,9%	14.118	12.966	8,9%
Resultado de estacionamento	9.869	6.492	52,0%	26.467	17.012	55,6%
Resultado Operacional	85.270	63.835	33,6%	232.382	180.116	29,0%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(6.052)	(5.283)	14,6%	(15.287)	(14.200)	7,7%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.134)	(610)	85,8%	(2.927)	(3.462)	-15,5%
(=) NOI	78.084	57.942	34,8%	214.168	162.455	31,8%
Margem NOI	91,6%	90,8%	0,8 p.p.	92,2%	90,2%	2,0 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

A margem EBITDA alcançou 73,3%, um aumento de 1,8 p.p. em comparação ao 3T11. O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$67,1 milhões no 3T12, um crescimento de 34,8% em relação ao mesmo período no ano anterior. As despesas não recorrentes são compostas pelos gastos pré-operacionais nos ativos em desenvolvimento e pela receita gerada no êxito obtido em ação judicial contra a União que gerou créditos em PIS e COFINS.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita Líquida	91.560	69.668	31,4%	251.664	196.468	28,1%
(-) Custos	(26.644)	(19.518)	36,5%	(70.520)	(56.617)	24,6%
(-) Despesas	(10.271)	(11.702)	-12,2%	1.087	(19.543)	-105,6%
(+) Depreciação e amortização	11.568	7.307	58,3%	29.689	21.636	37,2%
(=) EBITDA	66.212	45.756	44,7%	211.920	141.946	49,3%
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	868	4.008	-78,3%	(33.862)	(7.549)	348,6%
(+) Gastos pré-operacionais	1.737	1.017	70,8%	4.834	2.246	115,3%
(+)/(-) Outros	(869)	2.992	-129%	(38.696)	(9.794)	295,1%
(=) EBITDA ajustado	67.080	49.765	34,8%	178.058	134.397	32,5%
Margem EBITDA ajustado	73,3%	71,4%	1,8 p.p.	70,8%	68,4%	2,3 p.p.

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) visa refletir a real geração de caixa da Companhia considerando a estruturação de financiamentos de longo prazo com carência de pagamento de principal e juros. Excluimos ainda os itens não recorrentes e os impostos diferidos. O AFFO da companhia atingiu R\$39,8 milhões no 3T12 e R\$116,1 milhões no acumulado do ano. O FFO ajustado atingiu R\$0,83 por ação nos primeiros nove meses do ano.

Informações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido	19.524	21.012	-7,1%	84.831	66.375	27,8%
(+) Depreciação e amortização	11.568	7.307	58,3%	29.689	21.636	37,2%
(=) FFO	31.092	28.320	9,8%	114.520	88.011	30,1%
Margem FFO %	34,0%	40,6%	-6,7 p.p.	45,5%	44,8%	0,7 p.p.
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	868	4.008	-78,3%	(33.862)	(7.549)	348,6%
(+) Efeito SWAP	573	(1.173)	-148,9%	(3.173)	(4.285)	-25,9%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	4.096	8.500	-51,8%	24.912	31.285	-20,4%
(+)/(-) Impostos diferidos	3.190	6.079	-47,5%	13.689	11.712	16,9%
(=) FFO ajustado	39.819	45.735	-12,9%	116.086	119.175	-2,6%
Margem AFFO %	43,5%	65,6%	-22,2 p.p.	46,1%	60,7%	-14,5 p.p.

CAPEX

No 3T12, o CAPEX realizado atingiu R\$138,1 milhões.

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

	2012E ¹	2013E	2014E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Expansões	26,5	192,7	44,3	263,6
Greenfields	24,8	36,7	12,0	73,5
Projetos Imobiliários	21,5	17,1	0,0	38,6
CDU / Permuta ²	-9,7	-145,2	-18,0	-172,8
Total	63,2	101,4	38,3	202,9

¹ Investimento a ser realizado até o final do ano

² Monetização do potencial construtivo



Destaques Operacionais

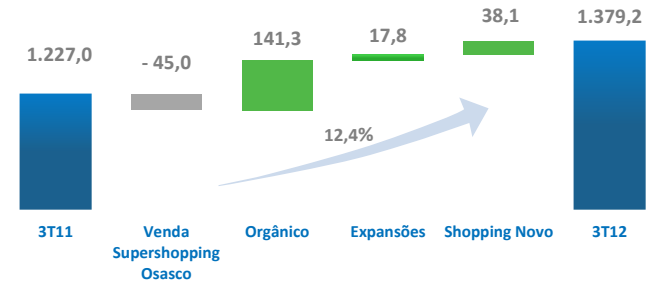
Desempenho de Vendas

As vendas dos shoppings da Companhia atingiram R\$1,4 bilhão no 3T12, crescimento de 12,4% em relação ao mesmo período do ano passado. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 71,6% desta variação, enquanto os novos projetos e expansões contribuíram com os 28,4% restantes.

Considerando os mesmos shoppings, as vendas cresceram 13,5% no período.

Pelo 11º trimestre consecutivo, o SSS manteve-se com crescimento de 2 dígitos, atingindo 10,4% no 3T12. Com 11,9% de crescimento sobre o 3T11, o SAS vem sistematicamente superando o SSS, refletindo o sucesso da administração e comercialização na qualificação do mix do portfólio nos últimos 12 meses.

Evolução das Vendas (R\$ milhões)



Resultado Operacional (NOI/m² por mês)

A Companhia atingiu um NOI de R\$71,7 por m² ao longo do 3T12, representando um crescimento de 10,5% sobre o mesmo período de 2011. A maturação dos shoppings da nova geração, as recentes aquisições realizadas pela companhia e o crescimento dos aluguéis de mesmas lojas (SSR) são as principais razões para o crescimento contínuo do NOI por m² da Companhia.

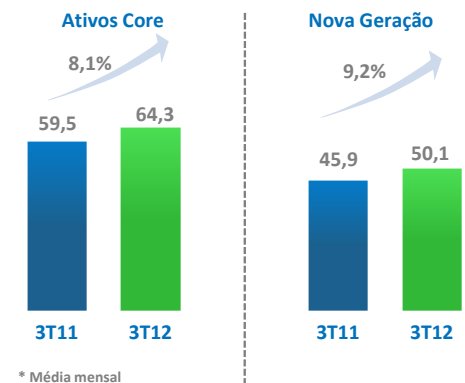
NOI (R\$/m²)*



Aluguel de mesmas lojas (SSR)

O crescimento do SSR e aluguéis mesmas áreas (SAR) no 3T12 alcançou 8,6% e 8,5%, respectivamente. Destacamos os shoppings de Nova Geração, que contribuíram com um crescimento de 9,2%, e o SSR de lojas satélites do nosso portfólio, que apresentaram um crescimento de 9,3% sobre o 3T11.

SSR (R\$/m²)*

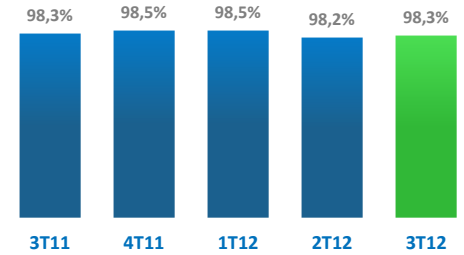




Taxa de Ocupação

A Companhia terminou o 3T12 com uma taxa de ocupação de seu portfólio de 98,3%, com 9 shoppings apresentando taxa de ocupação superior a 99%. Considerando apenas os Shoppings denominados como “Ativos Core”, nossa taxa de ocupação atingiu o patamar de 99,0%, ficando os ativos da “Nova Geração” com uma taxa de ocupação de 97,4%.

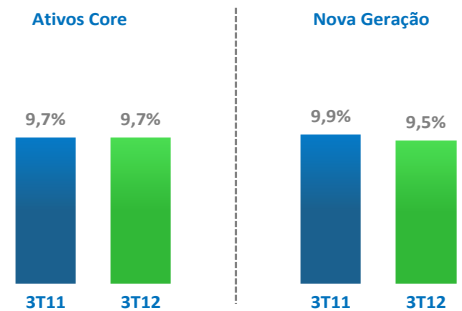
Taxa de Ocupação (%)



Custo de Ocupação (% de vendas)

Ao longo do 3T12, o custo de ocupação da Companhia apresentou uma redução de 0,2 p.p. contra o mesmo período do ano anterior, passando de 9,8% para 9,6%. Esta redução demonstra a possibilidade de futuros reajustes nos aluguéis sem que a saúde financeira de nossos lojistas seja afetada. O constante crescimento do SSS da Companhia, superior a 10% por 11 trimestres consecutivos, tem ajudado a manter o custo de ocupação em patamares baixos, mesmo com o constante aumento de aluguéis.

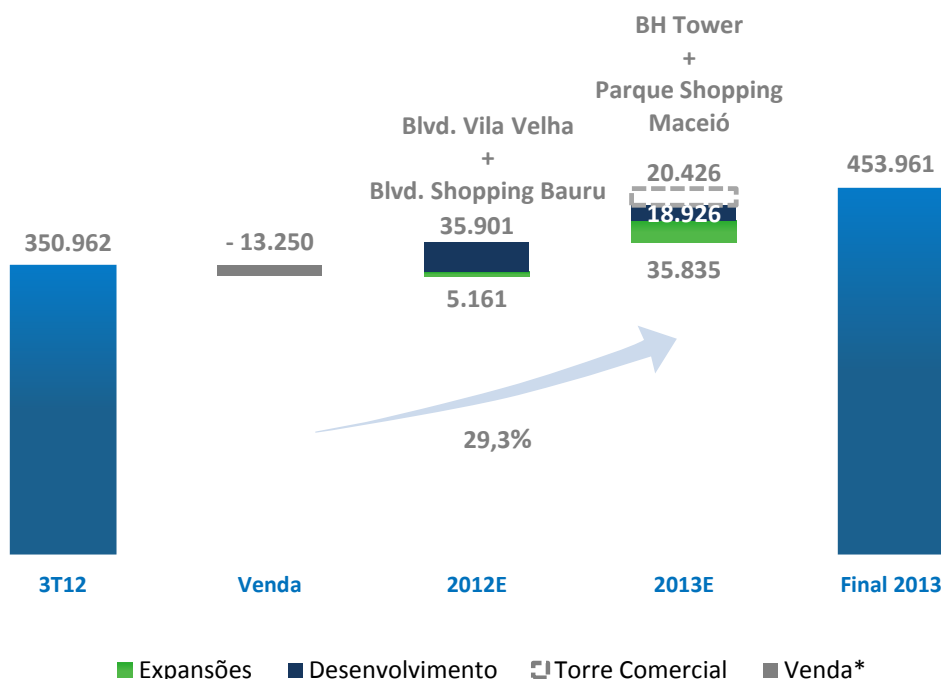
Custo de Ocupação (%)



O custo de ocupação dos ativos de Nova Geração foi reduzido em 0,4 p.p. frente ao 3T11 e encerrou o trimestre em 9,5%. Este desempenho reflete o potencial de crescimento de receita deste grupo de ativos.

Vetores de Crescimento

Até o final de 2013, de acordo com o cronograma atual de expansões, greenfields e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 454,0 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 29,3% em relação ao final do 3T12.



* Considera a venda da participação no Boulevard Campina Grande



Projetos GREENFIELD

Boulevard Shopping Nações Bauru – Bauru, SP

A inauguração do primeiro empreendimento desenvolvido pela Aliansce no interior paulista será em novembro de 2012. O Boulevard Nações Bauru adicionará em sua 1ª fase 20,9 mil m² de ABL própria ao portfólio da Companhia. O empreendimento já está sendo preparado para a 2ª fase, onde aproximadamente 5,1 mil m² de ABL própria serão adicionados ainda no fim do seu primeiro ano de operação.

No final do 3T12, o CAPEX realizado do empreendimento atingiu 91% do orçamento previsto. Os principais avanços ocorreram na parte de acabamento e instalações. Em relação à comercialização, tínhamos comercializado no fim do 3T12 91,5% da ABL total. Serão 133 lojas, com 9 âncoras, 6 megalojas, cinema com 6 salas (3 delas 3D), praça de alimentação com 19 operações e 4 restaurantes, e aproximadamente 1.700 vagas de estacionamento.

Ainda no 3T12, a Companhia adquiriu um terreno anexo de aproximadamente 12 mil m² que permitirá desenvolvimento de projetos imobiliários e assim aumentar o retorno do projeto.



Boulevard Shopping Nações Bauru	Boulevard Shopping Nações Bauru		
	1ª Fase	2ª Fase	Total
ABL	27.821 m ²	6.824 m ²	34.645 m ²
Inauguração	4T12	4T13	n/a
Participação	75%	75%	75%
Capex Líquido - % Aliansce*	138,8	0,7	139,5

* em R\$ milhões

Boulevard Shopping Vila Velha – Vila Velha, ES

O Boulevard Vila Velha será o segundo shopping a ser inaugurado pela Aliansce em novembro de 2012. As obras já se encontram na fase final de acabamento e instalações, atingindo aproximadamente 84% do total, de acordo com o cronograma físico-financeiro previsto. Durante o 3T12, alcançamos a comercialização de 87,2% do total de ABL previsto.

O Boulevard Vila Velha adiciona 15,0 mil m² de ABL própria à Companhia e representa um investimento líquido na 1ª Fase de aproximadamente R\$113,6 milhões. Serão aproximadamente 122 lojas, sendo 10 lojas âncoras e megalojas, 15 operações de alimentação e cerca de 2.300 vagas de estacionamento.



Boulevard Shopping Vila Velha	Boulevard Shopping Vila Velha		
	Inicial	Expansão	Total
ABL	30.071 m ²	12.000 m ²	42.071 m ²
Inauguração	4T12	4T14	n/a
Participação	50%	50%	50%
Capex Líquido - % Aliansce*	113,6	11,0	124,6

* em R\$ milhões

Parque Shopping Maceió

O projeto continua evoluindo dentro do esperado. No final do 3T12, tínhamos realizado 52,0% do cronograma físico previsto. Na parte de comercialização, alcançamos 78,0% dos 37,8 mil m² de ABL previstos para o Parque Shopping Maceió.

Localizado no vetor de crescimento da capital alagoana, o empreendimento será integrado a um projeto de uso misto a ser desenvolvido em uma área do terreno com 98 mil m². O projeto prevê a construção de prédios residenciais e comerciais no entorno do shopping.



Parque Shopping Maceió

ABL	37.851 m ²
Inauguração	3T13
Participação	50,0%
Capex Líquido - % Aliansce*	R\$ 93,4 milhões
% Capex Realizado	51,7%

* em R\$ milhões

Expansões

Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões em seis empreendimentos acrescentarão aproximadamente 23,9 mil m² à ABL própria da Companhia, e o investimento líquido será de R\$125,4 milhões na participação da Aliansce.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)	
						CAPEX	CDU Líquido
Shopping Iguatemi Salvador	BA	4T12	2.628	50,6%	1.329	0,0	0,0
Boulevard Shopping Belém	PA	4T12	5.109	75,0%	3.832	34,7	2,2
Boulevard Campos	RJ	2T13	6.273	100,0%	6.273	36,4	2,7
Parque Shopping Belém	PA	2T13	1.440	50,0%	720	0,8	0,0
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	4.091	25,0%	1.023	3,2	-0,1
Carioca Shopping	RJ	3T13	10.722	100,0%	10.722	56,6	1,5
Total			30.263		23.898	131,7	6,3

Expansão Iguatemi Salvador

A expansão trará ao mais completo e diversificado mix entre os shoppings de Salvador uma das mais conceituadas redes de academias de ginástica do país. O projeto original sofreu ajustes para melhor se adequar às características do empreendimento e as obras serão concluídas no 4T12.

Expansão Boulevard Shopping Belém

Com previsão de inauguração mantida para o 4T12, a primeira expansão do Boulevard Belém visa complementar e qualificar o mix do shopping. Além das novas lojas, o estacionamento ganhará cerca de 163 vagas. A comercialização avançou e atingiu 86% da ABL de 5.100 m² previstos.



Expansão Boulevard Shopping Campos

Durante o 3T12 avançamos com os projetos da 1ª Expansão do Boulevard Campos. Revisamos a estimativa de ABL da expansão em mais 770 m². A área bruta locável da ampliação passa a ser 6,3 mil m² e contará com 1 loja âncora, 2 mega lojas e mais de 3,8 mil m² de satélites. O investimento líquido de CDU estimado em R\$ 33,7 milhões não sofreu alteração em relação ao CAPEX por m² de ABL que anunciamos no 2T12.

A Expansão do Boulevard Campos tem sua inauguração prevista para o 2T13, e já possui 46% de sua ABL negociada e 10% do CAPEX previsto realizado.

Expansão Parque Shopping Belém

Menos de 6 meses após sua inauguração, o Parque Shopping Belém já anuncia sua primeira expansão. Trata-se de uma área de aproximadamente 1.450 m² com o investimento previsto da Companhia em R\$ 820 mil tendo em vista que grande parte do investimento já foi realizado na primeira fase da construção do shopping.

Expansão Shopping Grande Rio

O Shopping Grande Rio, localizado em São João de Meriti, Rio de Janeiro – RJ, é o principal centro de compras da Baixada Fluminense. Baseados neste cenário favorável, estamos realizando a nova expansão do empreendimento com inauguração prevista para o 2T13.

O projeto contará com um espaço destinado ao varejo de móveis e decoração, “Grande Rio Design”. A nova área será construída sob o prédio onde hoje funciona o Poupa Tempo e acrescentará 1,0 mil m² à ABL própria da Companhia, demandando aproximadamente R\$ 3,3 milhões em investimentos da Aliansce.

Expansão Carioca Shopping

A expansão do empreendimento representa um aumento de 45,0% na ABL atual e adicionará quase 11,0 mil m² à ABL própria da Companhia. Aproximadamente 70% do CAPEX da expansão será de responsabilidade da construtora que assinou acordo de permuta dos direitos construtivos para o desenvolvimento de duas torres comerciais, totalizando 720 unidades.

O projeto reforça a estratégia de crescimento da Companhia em explorar o potencial de complexos multiuso em nossos shoppings reunindo lazer e trabalho em um único ambiente. Um deck parking de 4 pavimentos também será construído, acrescentando cerca de 350 vagas ao estacionamento do shopping.



Futuras Expansões

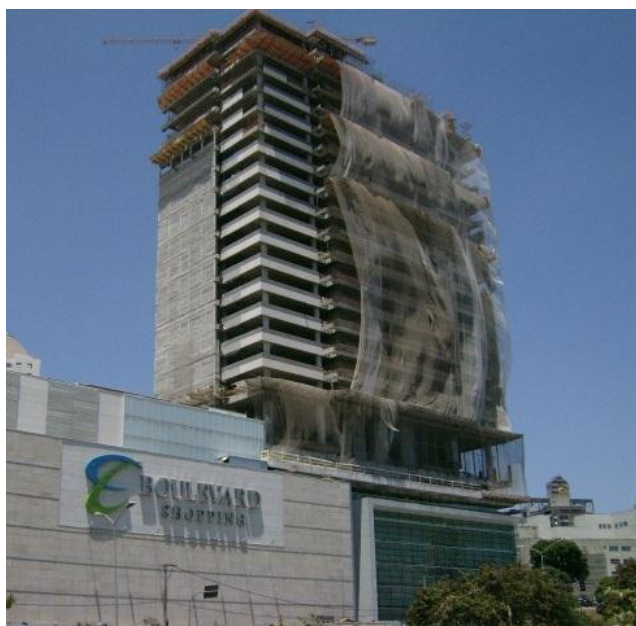
A Companhia encerrou o 3T12 com seis expansões previstas para inaugurarem a partir do 4T13.

Esses projetos somados adicionarão 27,2 mil m² de ABL própria para a Companhia. O total de CAPEX líquido previsto para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$172,3 milhões.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Via Parque Shopping	RJ	4T13	3.163	69,62%	2.202
Caxias Shopping	RJ	4T13	6.022	89,00%	5.359
Bangu Shopping	RJ	4T13	2.712	100,00%	2.712
Caxias Shopping	RJ	2T14	5.400	89,00%	4.806
Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	50,56%	4.298
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
Total			35.797		27.177

Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte



A Companhia é responsável pelo desenvolvimento da torre triple A de 17 andares que está sendo construída em cima do Boulevard Belo Horizonte. Acreditamos que a inauguração da torre, com previsão de entrega para fevereiro de 2013, irá valorizar ainda mais o empreendimento. O fluxo estimado é de 3,0 mil pessoas por dia, entre funcionários e visitantes. Serão cerca de 20,4 mil m² de área privativa e 400 vagas de estacionamento vinculadas à torre e integradas ao shopping.

Estamos iniciando a concretagem da laje de cobertura do último pavimento. Iniciamos a instalação do sistema de ar condicionado nos pavimentos. Aproximadamente 70% do CAPEX do empreendimento já foram realizados.

Iniciamos a comercialização do empreendimento em agosto, através da empresa CB Richard Ellis, com ótima receptividade junto ao mercado. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.

Endividamento e Disponibilidades

No 3T12, seguindo a estratégia da companhia, alongamos R\$339,6 milhões das Notas Promissórias (“NPs”), no valor total de R\$500,0 milhões. O prazo passa a ser de 15 anos, com carência de 1 ano para pagamento de juros, a um custo de TR + 10,5% a.a.. Estes recursos foram utilizados nas aquisições realizadas no 1º semestre do ano. O saldo também será alongado através de financiamentos imobiliários que estão em fase final de contratação.

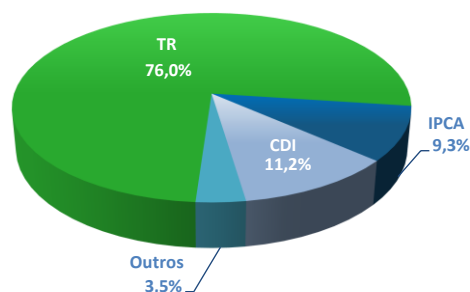
Em setembro de 2012, recebemos a primeira liberação do financiamento para a construção do Boulevard Shopping Nações Bauru, no valor de R\$74,4 milhões na participação da Companhia. Adicionalmente, a Companhia assinou carta oferta de crédito fixo e recebeu a totalidade dos recursos, R\$ 25,0 milhões, a ser paga em uma única parcela em 24 meses e com taxa de juros fixa de 9,563% a.a.. Ainda em setembro, firmamos um contrato de swap no valor R\$185,0 milhões, com o objetivo exclusivo de trocar a exposição das debêntures emitidas em março de 2012 de CDI para TJLP. No final do 3T12, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$1.431,6 milhões e de R\$1.328,0 milhões excluindo as participações de minoritários.

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	206.421	733.206	939.627
CCI/CRI	52.110	447.491	499.601
Obrigação para compra de ativos	10	35.669	35.679
Debêntures	-	180.383	180.383
DÍVIDA TOTAL	258.541	1.396.749	1.655.290
Caixa e aplicações financeiras	(210.241)	-	(210.241)
Venda de ativos a receber	(13.480)	-	(13.480)
DISPONIBILIDADE TOTAL	(223.721)	-	(223.721)
DÍVIDA LÍQUIDA	34.820	1.396.749	1.431.569

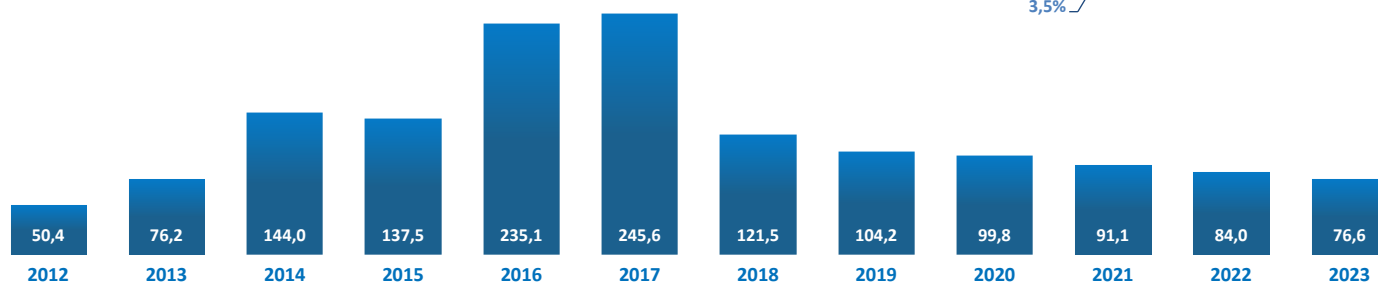
Considerando o alongamento das NPs através do financiamento imobiliário de 15 anos e a venda da participação no Boulevard Campina Grande, o perfil da dívida permanecerá estável e alinhado com a estratégia da Companhia. Utilizando esta premissa, 85,3% da dívida estaria indexada à TR e IPCA e 11,2% indexada à CDI. A *duration* da dívida seria de 7,0 anos. As informações a seguir incluem o alongamento das NPs:

Composição da Dívida*	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Dívida Total	98.161	1.557.129	1.655.290
Disponibilidade Total	(327.171)	-	(327.171)
DÍVIDA LÍQUIDA	(229.010)	1.557.129	1.328.119

Perfil da Dívida* - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal* (R\$ milhões)

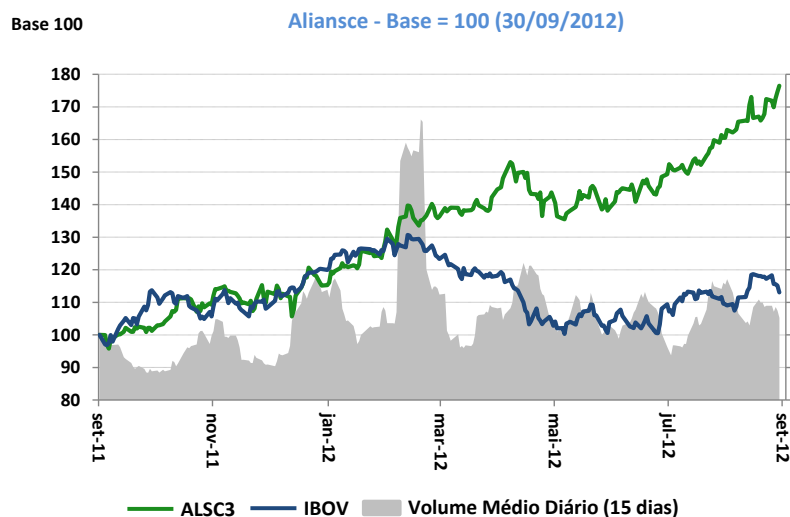


* Considera o alongamento das NPs através de financiamento imobiliário e a venda da participação no Boulevard Campina Grande

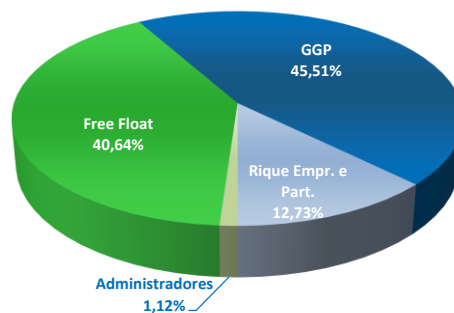
Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 3T12 cotada a R\$21,98. A ação teve uma valorização de 76,5% nos últimos 12 meses, comparado a uma desvalorização de 13,1% do índice Ibovespa no mesmo período.

No 3T12, o volume médio negociado foi de R\$5,3 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



Eventos Recentes

Aliansce Shopping Centers (ALSC3) anuncia aquisição de participação no Shopping West Plaza

Em 23 de outubro de 2012, anunciamos a aquisição de 25,0% do Shopping West Plaza, localizado na cidade de São Paulo, SP. Esta aquisição reforça a presença da Aliansce no Estado de São Paulo, onde possuímos participação em cinco empreendimentos.

O valor de aquisição foi R\$65,0 milhões, ou R\$7.754 por m² de ABL, que serão pagos à vista quando da data da assinatura da escritura. A Companhia adiciona 8,4 mil m² de ABL própria ao seu portfólio.

Inaugurado em maio de 1991 e revitalizado em 2011, o empreendimento possui 33,5 mil m² de ABL, mais de 200 lojas, área de lazer e 1.500 vagas de estacionamento. O Shopping conta com grandes marcas do setor varejista como Renner, Lojas Americanas, Marisa, Magazine Luiza, Fast Shop, Centauro, entre outras.

A Aliansce é responsável pela administração e comercialização do empreendimento desde janeiro de 2012. Nesse período, a vacância do empreendimento foi reduzida em aproximadamente 60%. Atualmente, uma expansão com cerca de 3.200 m² de ABL, com um novo cinema com 7 salas, está em processo final de aprovação.



Destaques do shopping

Localização:	São Paulo, SP
Inauguração:	Maior de 1991
ABL:	33.532 m ²

Aquisição - % Aliansce

ABL Própria:	8.383 m ²
Participação Adquirida:	25,0%
Valor Aquisição:	R\$ 65 milhões
Custo por m ² de ABL:	R\$7.754



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 30 de setembro de 2011 e 2012 no Via Parque Shopping de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Por fim, as demonstrações gerenciais foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais, demonstrações de resultados, e relatórios financeiros das sociedades e empreendimentos juntamente com premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis, e deverão ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas elaboradas para o período.

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras encerradas em 30 de setembro de 2011 e 2012:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2011 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2011 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	201.279	15.227	(4.311)	212.195
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.658)	(68)	-	(15.727)
Receita líquida	185.620	15.159	(4.311)	196.468
Custo de aluguéis e serviços	(55.638)	(5.290)	4.311	(56.617)
Lucro bruto	129.983	9.869	-	139.852
(Despesas)/Receitas operacionais	(12.865)	(6.677)	-	(19.543)
Despesas administrativas e gerais	(28.608)	-	-	(28.608)
Despesa com depreciação	(599)	-	-	(599)
Outras (despesas)/receitas operacionais	16.342	(6.677)	-	9.664
Resultado financeiro	(21.934)	4.039	(12.560)	(30.454)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	95.184	7.231	(12.560)	89.855
Imposto de renda e contribuição social	(21.897)	-	-	(21.897)
Participações minoritárias	(1.583)	-	-	(1.583)
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	71.704	7.231	(12.560)	66.375

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2011 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2011 - Gerencial
Período findo em 30 de setembro de 2011				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita Líquida	185.620	15.159	(4.311)	196.468
(-) Custo de aluguéis e serviços	(55.638)	(5.290)	4.311	(56.617)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(12.865)	(6.677)	-	(19.543)
(+) Depreciação e amortização	21.268	368	-	21.636
EBITDA	138.386	3.560	0	141.946
MARGEM EBITDA %	74,6%	23,5%		72,2%
(+) Despesas não recorrentes	(14.401)	6.853	-	(7.549)
EBITDA AJUSTADO	123.985	10.413	0	134.397
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	66,8%	68,7%		68,4%
Lucro Líquido	71.704	7.231	(12.560)	66.375
(+) Depreciação e amortização	21.268	368	-	21.636
(=) FFO	92.972	7.599	(12.560)	88.011
Margem FFO %	50,1%	50,1%		44,8%
(+)(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(14.401)	6.853	-	(7.549)
(+) Efeito SWAP	(4.285)	-	-	(4.285)
(+) Despesas financeiras não pagas	31.285	-	-	31.285
(+)(-) Impostos não caixa	11.712	-	-	11.712
(=) FFO ajustado	117.283	14.452	(12.560)	119.175
Margem AFFO %	63,2%	95,3%		60,7%



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
Receita bruta de aluguel e serviços	257.197	19.311	(5.221)	271.287
Impostos e contribuições e outras deduções	(19.566)	(57)	-	(19.623)
Receita líquida	237.631	19.254	(5.221)	251.664
Custo de aluguéis e serviços	(71.099)	(4.642)	5.221	(70.520)
Lucro bruto	166.532	14.612	-	181.144
(Despesas)/Receitas operacionais	925	271.265	(271.103)	1.087
Despesas administrativas e gerais	(35.675)	(0)	-	(35.675)
Despesa com depreciação e amortização	(1.255)	-	-	(1.255)
Outras (despesas)/receitas operacionais	37.855	271.265	(271.103)	38.017
Resultado financeiro	(55.520)	810	(10.377)	(65.087)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	111.937	286.687	(281.480)	117.145
Imposto de renda e contribuição social	(28.036)	-	-	(28.036)
Participações minoritárias	(4.278)	-	-	(4.278)
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	79.624	286.687	(281.480)	84.831

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2012 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2012 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita líquida	237.631	19.254	(5.221)	251.664
(-) Custo de aluguéis e serviços	(71.099)	(4.642)	5.221	(70.520)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	925	271.265	(271.103)	1.087
(+) Depreciação e amortização	29.647	42	-	29.689
EBITDA	197.104	285.919	(271.103)	211.920
MARGEM EBITDA %	82,9%			84,2%
(+)/(-) Despesas não recorrentes	(33.862)	-	-	(33.862)
(+) Gastos pré-operacionais	4.834	-	-	4.834
(+)/(-) Outros	(38.696)	-	-	(38.696)
EBITDA AJUSTADO	163.242	285.919	(271.103)	178.058
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	68,7%			70,8%
Lucro líquido	79.624	286.687	(281.480)	84.831
(+) Depreciação e amortização	29.647	42	-	29.689
(=) FFO	109.271	286.729	(281.480)	114.520
Margem FFO %	46,0%			45,5%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(33.862)	-	-	(33.862)
(+) Efeito SWAP	(3.173)	-	-	(3.173)
(+) Despesas financeiras não pagas	24.912	-	-	24.912
(+) Impostos diferidos	13.689	-	-	13.689
(=) FFO ajustado	110.836	286.729	(281.480)	116.086
Margem AFFO %	46,6%	1489,2%		46,1%

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Gerencial	Aliansce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Aliansce Consolidado Gerencial	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
ATIVO <i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	47.613	8.631	406	728	-	-	48.019	9.359
Aplicações financeiras de curto prazo	153.271	256.004	8.951	7.367	-	-	162.222	263.371
Contas a receber	44.372	42.581	3.920	3.337	(233)	-	48.059	45.918
Venda de ativos a receber	13.480	-	-	-	-	-	13.480	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	4.544	8.387	-	-	(4.544)	(8.387)	(0)	-
Imposto a recuperar	21.377	19.682	51	630	-	-	21.428	20.312
Outros créditos	8.613	4.569	-	499	-	-	8.613	5.068
Total Ativo Circulante	293.270	339.854	13.328	12.561	(4.777)	(8.387)	301.820	344.028
Não circulante								
Contas a receber	1.027	1.047	-	-	-	-	1.027	1.047
Venda de ativos a receber	-	1.282	-	-	-	-	-	1.282
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FIIVPS	393.179	393.179	-	-	(393.179)	(393.179)	0	-
IR e CSLL diferida	11.342	18.167	-	-	-	-	11.342	18.167
Dividendos a receber	12.537	8.387	-	-	(12.537)	(8.387)	(0)	-
Depósitos judiciais	-	-	35	-	-	-	35	-
Instrumentos financeiros derivativos	2.541	-	-	-	-	-	2.541	-
Outros créditos	61.139	26.950	-	-	-	-	61.139	26.950
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Propriedades para investimento	2.414.394	1.368.483	338.684	64.705	(271.103)	-	2.481.975	1.433.188
Imobilizado de uso	2.787	1.753	-	-	-	-	2.787	1.753
Intangível	239.940	235.687	-	-	-	-	239.940	235.687
Total Ativo Não Circulante	3.139.058	2.055.107	338.718	64.705	(676.819)	(401.566)	2.800.957	1.718.246
Total do Ativo	3.432.328	2.394.961	352.046	77.266	(681.597)	(409.953)	3.102.777	2.062.274
PASSIVO <i>(Valores em milhares de reais)</i>								
Circulante								
Fornecedores	13.916	9.743	272	324	-	-	14.188	10.067
Impostos e contribuições a recolher	12.703	12.176	14	-	977	-	13.694	12.176
Dividendos a pagar	-	24.247	18.058	18.891	(18.058)	(16.774)	-	26.364
Empréstimos e financiamentos	206.421	14.607	-	-	-	-	206.421	14.607
Cédula de crédito imobiliário	52.110	47.219	-	-	-	-	52.110	47.219
Obrigações por compra de ativos	10	9.141	-	-	-	-	10	9.141
Outras obrigações	8.857	7.798	4	1.309	(233)	-	8.628	9.107
Total Passivo Circulante	294.017	124.931	18.349	20.524	(17.315)	(16.774)	295.051	128.681
Não Circulante								
Receitas diferidas	51.531	47.048	193	-	-	-	51.724	47.048
Empréstimos e financiamentos	733.206	210.396	-	-	-	-	733.206	210.396
Instrumentos financeiros derivativos	890	633	-	-	-	-	890	633
Debêntures	180.383	-	-	-	-	-	180.383	-
Imposto de renda e contribuição social diferida	177.114	168.656	-	-	(128.254)	(128.126)	48.860	40.530
Cédula de crédito imobiliário	447.491	462.693	-	-	-	-	447.491	462.693
Obrigações por compra de ativos	35.669	-	-	-	-	-	35.669	-
Outras obrigações	33.521	10.249	-	-	-	-	33.521	10.249
Provisões para contingências	20.836	12.375	1.665	1.214	-	-	22.501	13.589
Total Passivo Não Circulante	1.680.641	912.050	1.858	1.214	(128.254)	(128.126)	1.554.245	785.138
Patrimônio líquido								
Capital social	918.389	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	918.389	916.342
Gastos com emissões de ações	(23.465)	(23.465)	-	-	-	-	(23.465)	(23.465)
Reserva de capital	7.206	3.942	-	-	-	-	7.206	3.942
Reserva legal	9.313	9.313	-	-	-	-	9.313	9.313
Reserva de lucros	136.417	137.134	(10.377)	-	51.023	40.519	177.063	177.653
Lucros acumulados	79.624	-	286.687	-	(281.480)	-	84.831	-
Ajuste de avaliação patrimonial	229.906	230.796	-	-	(250.042)	(250.044)	(20.136)	(19.248)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
Participações dos não-controladores	88.062	71.700	-	-	-	-	88.062	71.700
Total Patrimônio líquido	1.457.670	1.357.980	331.839	55.528	(536.028)	(265.053)	1.253.481	1.148.455
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	3.432.328	2.394.961	352.046	77.266	(681.597)	(409.953)	3.102.777	2.062.274



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/09/2012	30/09/2012	30/09/2012
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	83.902	286.687	370.589
Aluguel linear	(7.168)	-	(7.168)
Depreciação e amortização	29.647	42	29.689
Remuneração com base em opção de ações	3.264	-	3.264
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	86.236	-	86.236
Ganho de investimentos	(39.326)	-	(39.326)
Receita financeira FIIVPS	(10.377)	-	(10.377)
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.173)	-	(3.173)
Participação de minoritários	12.084	-	12.084
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.689	-	13.689
Provisão para ajuste a valor justo	-	(271.103)	(271.103)
Recursos provenientes do lucro	168.778	15.627	184.405
Redução (Aumento) dos ativos	(30.417)	460	(29.957)
Contas a receber de clientes	5.398	(583)	4.815
Outros créditos	(33.099)	351	(32.748)
Adiantamentos	(3.096)	113	(2.983)
Impostos a recuperar	380	579	959
Aumento (Redução) dos passivos	44.123	(3.914)	40.209
Fornecedores	4.172	(51)	4.121
Impostos e contribuições a recolher	28.020	(2.845)	25.175
Impostos pagos	(27.494)	-	(27.494)
Outras obrigações	34.913	(1.211)	33.702
Receitas diferidas	4.512	193	4.705
Dividendos recebidos	7.993	-	7.993
Atividades de investimento	-	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(1.424)	-	(1.424)
Aquisição de propriedade para investimento	(1.026.690)	(2.917)	(1.029.607)
Venda de propriedade para investimento	37.439	-	37.439
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	102.733	-	102.733
(Pagamento) / constituição das obrigações com compra de ativos	(8.943)	-	(8.943)
Aquisições de intangíveis	(5.207)	-	(5.207)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(902.092)	(2.917)	(905.009)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	2.047	-	2.047
Dividendos pagos	(25.514)	(7.993)	(33.507)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(42.611)	-	(42.611)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(48.104)	-	(48.104)
Pagamento juros de debêntures	(11.407)	-	(11.407)
Captação de empréstimos e financiamentos	697.244	-	697.244
Emissão de debêntures	178.942	-	178.942
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	750.597	(7.993)	742.604
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	38.982	1.262	40.244
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	47.613	9.357	56.970
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	8.631	8.095	16.726
Aumento/(Redução) líquido nas disponibilidades	38.982	1.262	40.244

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

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	93.561	71.479	30,9%	257.197	201.279	27,8%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.971)	(5.424)	28,5%	(19.566)	(15.658)	25,0%
Receita líquida	86.590	66.055	31,1%	237.631	185.620	28,0%
Custo de alugueis e serviços	(26.218)	(19.104)	37,2%	(71.099)	(55.638)	27,8%
Lucro bruto	60.372	46.951	28,6%	166.532	129.983	28,1%
Receitas/(despesas) operacionais	(10.365)	(9.255)	12,0%	925	(12.865)	-107,2%
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Despesa com depreciação e amortização	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	462	(306)	-250,6%	37.855	16.342	131,6%
Resultado financeiro	(24.801)	(10.278)	141,3%	(55.520)	(21.934)	153,1%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	25.206	27.418	-8,1%	111.937	95.184	17,6%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.224)	(3.766)	38,7%	(14.347)	(10.185)	40,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.190)	(6.079)	-47,5%	(13.689)	(11.712)	16,9%
Participações dos não-controladores	(2.212)	(581)	280,7%	(4.278)	(1.583)	170,3%
Lucro líquido do período	14.580	16.992	-14,2%	79.624	71.704	11,0%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T12	3T11	3T12/3T11 Δ%	9M12	9M11	9M12/9M11 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	98.553	75.140	31,2%	271.287	212.195	27,8%
Impostos e contribuições e outras deduções	(6.994)	(5.472)	27,8%	(19.623)	(15.727)	24,8%
Receita líquida	91.560	69.668	31,4%	251.664	196.468	28,1%
Custo de alugueis e serviços	(26.644)	(19.518)	36,5%	(70.520)	(56.617)	24,6%
Lucro bruto	64.915	50.151	29,4%	181.144	139.852	29,5%
Receitas/(despesas) operacionais	(10.271)	(11.702)	-12,2%	1.087	(19.543)	-105,6%
Despesas administrativas e gerais	(10.352)	(8.717)	18,8%	(35.675)	(28.608)	24,7%
Despesa com depreciação e amortização	(475)	(232)	105,0%	(1.255)	(599)	109,5%
Outras receitas/(despesas) operacionais	555	(2.754)	-120,2%	38.017	9.664	293,4%
Resultado financeiro	(24.495)	(7.011)	249,4%	(65.087)	(30.454)	113,7%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	30.149	31.438	-4,1%	117.145	89.855	30,4%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.224)	(3.766)	38,7%	(14.347)	(10.185)	40,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.190)	(6.079)	-47,5%	(13.689)	(11.712)	16,9%
Participações dos não-controladores	(2.212)	(581)	280,7%	(4.278)	(1.583)	170,3%
Lucro líquido do período	19.524	21.012	-7,1%	84.831	66.375	27,8%

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

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Aliansce Shopping Centers S.A.

(Companhia aberta)

**Informações trimestrais
em 30 de setembro de 2012**

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado)

1 Contexto operacional

Controle acionário

A Aliansce Shopping Centers S.A. (“Aliansce” ou “Companhia”), domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro, é uma sociedade de capital aberto formada pela *joint venture* entre Renato Rique (pessoa física) e a General Growth Properties, Inc. (“GGP”), proprietária de shoppings e administradora de empreendimentos próprios e de terceiros nos Estados Unidos da América que, na qualidade de investidores estratégicos, possuem larga experiência no desenvolvimento e gestão de shopping centers. Os principais acionistas estão representados pela Rique Empreendimentos e Participações Ltda. e a GGP Brazil I L.L.C.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral.

Dentro da estratégia de financiamento para os investimentos e aquisições realizados no período, a Companhia emitiu notas promissórias (“NPs”) no valor de R\$ 500.000 com vencimento em novembro de 2012. Os termos e condições originais pactuados preveem o alongamento dessa dívida através de financiamentos imobiliários vinculados aos ativos adquiridos. Parte deste alongamento da dívida foi concluído através de contratos firmados com o Bradesco, no montante de R\$ 339.620 tendo como ativos vinculados os shoppings Taboão e Carioca, conforme nota 3 (c), o restante, R\$ 160.380 estão em fase de análise de documentação e formalização de contratos.

2 Entidades consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as informações da Companhia e das seguintes controladas e coligadas:

	<u>Participação acionária</u>	
	30/9/2012	31/12/2011
Nibal Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	70,00%
Shopping Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
Yangon Participações Ltda. (ii)	-	99,99%
BSC Shopping Centers S.A.	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	50,00%

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

	Participação acionária	
	30/9/2012	31/12/2011
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	50,00%
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	50,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	50,00%
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,00%	100,00%
Niad Administração Ltda.	100,00%	100,00%
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	50,00%
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	50,00%
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Vértico Bauru Empreend. Imob. S/A	50,98%	50,98%
Chagall Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	-	99,99%
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%
Colina Shopping Centers S.A.	50,00%	50,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda.	78,00%	38,00%
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00%	40,00%
Expoente 1000 Empreend. e Partic. S/A	89,00%	40,00%
GR Parking Estacionamentos Ltda.	25,00%	25,00%
Salsus Participações Ltda (i)	-	99,99%

(i) Empresas vendidas em 19 de janeiro de 2012.

(ii) A Empresa foi incorporada pela Aliansce Shoppings Centers S/A, em 29 de agosto de 2012. Através dessa incorporação, a Companhia passou a deter participação direta de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande e de 100% na Lojas C&A Feira de Santana e Grande Rio.

3 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no trimestre findo em 30 de setembro de 2012

a. Aquisições, vendas e permutas

Em 12 de julho de 2012 a subsidiária Vertico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda., adquiriu terrenos adicionais para a construção do Shopping Nações pelo valor total de R\$ 19.081.

Em 17 de julho de 2012, por meio de uma permuta de ações, a Companhia adquiriu direito de construir um andar adicional na Torre do Boulevard Shopping Belo Horizonte e direito de uso de 100 vagas de estacionamento. A Companhia detém 100% de participação da Torre e manteve 70% de participação no Shopping Center.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Em 13 de agosto de 2012, a Companhia anunciou acordos para venda das participações de 76,63% no Boulevard Campina Grande e de 50% no Boulevard Brasília por R\$173.500. O valor de venda do Boulevard Campina Grande será de, aproximadamente, R\$ 103.500, a serem pagos à vista. O Boulevard Brasília será vendido por cerca de R\$70.000, sendo R\$ 5.000 à vista, 3 parcelas semestrais de R\$ 5.000 e o saldo restante em 24 meses. Essas transações possuem condições precedentes que impediram o desfecho das operações em 30 de setembro de 2012.

Em 29 de agosto de 2012, a controlada Yangon Participações Ltda foi incorporada pela Companhia que passou a deter participação direta de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande e de 100% nas Lojas C&A Grande Rio e Feira de Santana.

b. Empréstimos e captações

Em 29 de agosto de 2012, o Conselho de administração da Companhia aprovou a emissão pública de debêntures, nos termos da IN CVM 476 no montante de R\$ 100.000, com previsão de emissão até 25 de outubro de 2012. O prazo da operação será de 5 anos da data de emissão, sendo que a amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais, sendo a 1º parcela devida após 24º mês da Data de Emissão. A remuneração das Debêntures será calculada considerando 100% da variação acumulada das taxas diárias da TJLP, capitalizada de uma sobretaxa de juros de 5,00% ao ano.

Em 26 de setembro de 2012, a Dali Empreendimentos e Participações S.A (Dali), subsidiária da Companhia, firmou com o Bradesco um financiamento imobiliário, no montante de aproximadamente R\$146.480 com atualização monetária pela TR e taxa de juros anual de 10,50%. Em garantia da obrigação assumida, foram constituídas: (i) alienação fiduciária de 40% do Shopping Center Taboão, ora adquirido pela Dali e vendido pela Renoir Empreendimentos e Participações Ltda; e (ii) alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping, de propriedade da Albarpa. Este financiamento tem prazo de reembolso de 168 meses e previsão de liberação para outubro de 2012.

Em 28 de agosto de 2012, a Cezanne Empreendimentos e Participações S.A (Cezanne), subsidiária da Companhia, firmou com o Bradesco financiamento imobiliário, no montante de aproximadamente R\$193.140 com atualização monetária pela TR e taxa de juros anual de 10,50%. Em garantia da obrigação assumida, foram constituídas: (i) alienação fiduciária de 60% do Carioca Shopping, ora adquirido pela Cezanne e vendido pela Renoir Empreendimentos e Participações Ltda; e (b) alienação fiduciária de 15% do Carioca Shopping, de propriedade da Albarpa. Este financiamento tem prazo de reembolso de 168 meses e previsão de liberação para outubro de 2012.

Em 26 de setembro de 2012 a Companhia firmou com o Banco Santander um contrato de swap com objetivo de proteger a exposição ao CDI das debêntures de R\$185.000 emitidas em março de 2012. Esse contrato entrará em vigor em 1º de janeiro de 2013 e possui prazo de 24 meses. O valor principal do swap é de R\$185.000 e sua remuneração ativa é CDI + 2% ao ano, enquanto que a remuneração passiva é de TJLP + 5% ao ano. Considerando o objetivo do swap, a Companhia elegeu esse contrato para o *Hedge Accounting* de fluxo de caixa.

Em 28 de setembro de 2012, a Companhia firmou Contrato de Abertura de Crédito Fixo com o Banco do Brasil, no montante de R\$25.000, com taxa de juros anual de 9,563%. Esse valor foi liberado na mesma data e possui prazo de vencimento em setembro de 2014.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

c. Eventos societários

Em 29 de agosto de 2012, a Companhia aprovou aumento de capital social em função do exercício de 199.999 opções de compra de ações pelo preço total de R\$ 2.047, totalmente integralizado em 20 de setembro de 2012.

Durante o terceiro trimestre de 2012, a Companhia passou a consolidar integralmente sua participação na empresa Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A. pela assunção da administração e comercialização do Boulevard Shopping Bauru, em conformidade com o acordo de acionistas.

4 Apresentação das informações trimestrais

As informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

5 Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis e os métodos de cálculo adotados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto para divulgação das Informações Trimestrais referentes a 30 de setembro de 2012 estão uniformes àquelas divulgadas na nota explicativa de nº 5 das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, publicadas em 7 de março de 2012.

As informações trimestrais (ITR) devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia adotou o “hedge accounting” como instrumento financeiro para proteger riscos relativos à variação no fluxo de caixa de operações específicas. O resultado do valor justo da operação de derivativo foi reconhecida diretamente no patrimônio líquido.

6 Consolidação das informações trimestrais

As informações trimestrais consolidadas incluem as informações da Aliansce e suas controladas e controladas em conjunto descritas na Nota Explicativa nº 14.

Os ativos, passivos e resultados dos condomínios pró-indiviso são apresentados nas informações trimestrais consolidadas na proporção da participação indireta da Aliansce no condomínio (via controladas e controladas em conjunto).

Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- a.** Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas.
- b.** Eliminação das participações da controladora no patrimônio líquido das entidades controladas, direta e indiretamente.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

- c. Eliminação dos saldos de receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.
- d. Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas informações trimestrais consolidadas.

7 Informações por segmento

Os métodos de apuração das informações por segmento adotado pela Companhia para as informações trimestrais referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012 são uniformes com aqueles utilizados e divulgados na nota explicativa nº 6 das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, publicadas em 7 de março de 2012.

Itens	30/9/2012				30/9/2011			
	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total
Receita líquida (*)	174.844	36.379	26.408	237.631	138.248	24.928	22.444	185.620
Custo	(47.647)	(16.717)	(6.735)	(71.099)	(36.841)	(12.778)	(6.018)	(55.637)
Resultado bruto	127.197	19.662	19.673	166.532	101.407	12.150	16.426	129.983

* Líquido de impostos, descontos e cancelamentos.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Caixa e bancos conta movimento	47.613	8.631	31.085	565

A Companhia inclui na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa” dinheiro em caixa e depósitos bancários.

9 Aplicações financeiras de curto prazo

Ativos financeiros mantidos para negociação	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	3.665	12.587	-	-
Fundo de renda fixa	265	5.242	265	5.228
Debêntures	117.275	71.452	2.002	54.547
Outras aplicações financeiras	20	20	-	-
Shop FI Renda Fixa CP (*)	32.046	166.703	329	114.057
CDB Pós fixado	1.113	5.938	-	-
CDB Pós	-	68.420	-	-
Debop. liq. Antecipada	464	17.381	-	-
Títulos públicos - LFT	571	10.860	-	-
Letra FI Sub c/ Fluxo	11.312	-	-	-

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Ativos financeiros mantidos para negociação	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Letras financeiras	18.593	64.134	-	-
(-) Taxa de administração	(4)	(14)	-	-
(-) Despesas	(6)	(20)	-	-
(-) Caixa	3	4	-	-
	<u>153.271</u>	<u>256.004</u>	<u>2.596</u>	<u>173.832</u>

(*) Composição da carteira do Fundo de Investimento exclusivo Shop FI Renda Fixa Crédito Privado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como investimentos mantidos para negociação, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 80,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2012 a 2018.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia, seguimos as diretrizes mediante exposto abaixo:

Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	% PL	30/9/2012
Diária	77,77%	119.198
1 a 90 dias	0,73%	1.113
91 a 180 dias	8,35%	12.801
+ 180 dias	13,15%	20.159
Total	<u>100,00%</u>	<u>153.271</u>

Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com rating mínimo de “*investment grade*” emitidos pelas maiores agências de ratings globais (Moody’s, Austin, S&P, Fitch).

10 Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (FIIVPS)

Em 30 de setembro de 2012, o FIIVPS está registrado nas informações trimestrais da Companhia pelo valor justo, apurado através do fluxo de caixa descontado pela taxa calculada através da metodologia do CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2012 não houve mudança nas características do Via Parque Shopping, assim como as premissas utilizadas para mensuração do valor justo não sofreram alteração.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

	Aliansce consolidado e Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011
Qtde de cotas possuídas do FIIVPS	1.476.354	1.476.354
% de participação nas cotas do FIIVPS	69,62%	69,62%
Saldo no início do período	393.179	334.518
Ajuste a valor justo	-	58.661
Saldo no final do período	393.179	393.179

No trimestre findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia recebeu o montante de R\$ 7.993 referente às distribuições reconhecidas e não desembolsadas, realizada pelo Administrador do Fundo.

11 Contas a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Aluguéis e serviços a receber	40.417	38.546	6.533	7.986
CDU a receber	3.374	2.063	256	-
Condomínio a receber	8.819	8.083	937	124
Subtotal	52.610	48.692	7.726	8.110
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(7.211)	(5.064)	(972)	(590)
Total	45.399	43.628	6.754	7.520
Circulante	44.372	42.581	6.754	7.520
Não circulante	1.027	1.047	-	-

Em 30 de setembro de 2012, o método de cálculo, bem como aos critérios adotados pela Companhia para constituição de perdas estimadas por redução e avaliação do valor recuperável dos recebíveis estão em uniformidade no que tange às informações divulgadas na nota explicativa nº 10 das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, publicada em 7 de março de 2012.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
A vencer	33.784	33.581	5.859	6.810
Vencidos até 90 dias	4.423	2.341	332	429
Vencidos de 91 a 180 dias	2.909	1.985	510	148
Vencidos de 181 a 360 dias	2.384	2.465	394	199
Vencidos há mais de 360 dias	9.110	8.320	631	524
Total	52.610	48.692	7.726	8.110

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o semestre foi o seguinte:

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Saldo em 1º de janeiro	(5.064)	(5.345)	(590)	(675)
Perdas no contas a receber	(162)	475	-	-
Reversão/(constituição) de PDD	(1.985)	(194)	(382)	85
Total	(7.211)	(5.064)	(972)	(590)

12 Venda de ativos a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Rodin ⁽¹⁾	1.000	1.282	1.000	1.282
Venda Chagall e Salsus ⁽²⁾	12.480	-	12.480	-
Total	13.480	1.282	13.480	1.282
Circulante	13.480	-	13.480	-
Não circulante	-	1.282	-	1.282

(1) Saldo a receber referente venda da controlada Rodin Empreendimentos e Participações Ltda, única proprietária do terreno próximo ao Via Parque Shopping por R\$ 69.000, tendo recebido até setembro de 2012, o montante de R\$ 68.000.

(2) Saldo a receber referente venda das controladas Chagall Empreendimentos e Participações Ltda e Salsus Participações Ltda, proprietárias de 37,70% do Supershopping Osasco, por R\$ 49.920, tendo recebido até setembro de 2012, o montante de R\$ 37.440.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

13 Outros créditos/Outras obrigações**13.1 Outros créditos**

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Outros créditos - Partes relacionadas ⁽¹⁾	29.568	18.063	123.269	9.306
Adiantamento a empregados	1.420	408	1.174	395
Despesas antecipadas	1.600	622	1.688	667
Adiantamentos a terceiros	4.611	5.425	788	1.140
Outros créditos - terceiros ⁽²⁾	32.553	7.001	2.122	1.248
Total	69.752	31.519	129.041	12.756
Circulante	8.613	4.569	4.616	3.048
Não circulante	61.139	26.950	124.425	9.708

13.2 Outras obrigações

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Outras obrigações - Partes relacionadas ⁽¹⁾	22.797	634	44.321	47.722
Obrigações trabalhistas	5.127	2.598	3.965	1.991
Retenções na fonte	-	933	-	190
Fundo de promoção	1.105	1.042	-	-
Prêmio de performance a pagar	7.007	7.007	7.007	7.007
Retenção obra	-	459	-	13
Outras obrigações ⁽³⁾	6.342	5.374	947	1.176
Total	42.378	18.047	56.240	58.099
Circulante	8.857	7.798	3.936	2.388
Não circulante	33.521	10.249	52.304	55.711

- (1) Para melhor entendimento, vide a nota explicativa 33 - Transação com partes relacionadas.
- (2) Contempla R\$ 20.723 referente ao aporte feito pela subsidiária Gaudi no Consórcio Vila Velha para honrar o compromisso de construção do shopping Boulevard Vila Velha. Adicionamento, o saldo contempla outros adiantamentos a terceiros e valores a receber de lojistas, registrados na Companhia e em suas subsidiárias;
- (3) É composto, na maior parte, pelas obrigações a pagar dos shopping centers e adiantamento recebido pela permuta de ativos no Carioca Shopping e Caxias Shopping, registrados na Albarpa Participações Ltda, na qual atualmente encontra-se sob condições suspensivas.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

14 Investimentos

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30/9/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/9/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Investimentos	172	172	1.572.962	870.654
Ágio/mais valia de ativos	-	-	115.042	112.431
Total	<u>172</u>	<u>172</u>	<u>1.688.004</u>	<u>983.085</u>

O quadro abaixo apresenta a movimentação do ágio registrado na Controladora:

	<u>Aliansce</u>
	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>112.431</u>
Adições:	
Mais valia dos ativos - Vértico Bauru	2.646
Ágio - Incorporação Yangon ⁽¹⁾	2.327
(-) Amortizações no período - mais valia	<u>(2.362)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>115.042</u>

- (1) Saldo oriundo da transação de incorporação da subsidiária Yangon Participações Ltda na Aliansce ocorrida em 29 de agosto de 2012, conforme nota explicativa nº 3.a

a. Sociedades controladas/coligadas

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30/9/2012	31/12/2011
		Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	41,59%	41,59%
	99,99%	Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Nibal Participações Ltda.		Shopping Taboão	38,00%	38,00%
		Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%
		Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Sociedades controladas/ coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30/9/2012	31/12/2011
Yangon Participações Ltda. (3)	-	Campina Grande	-	36,52%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	-	56,51%
		SCGR Empr e Particip. SA (1)	-	40,00%
		Lojas C&A - Grande Rio/Feira de Santana	-	100,00%
SCGR Empreendim. e Participações S.A. (1)	50,00%	Shopping Grande Rio	50,00%	50,00%
		GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	50,00%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping	40,00%	40,00%
		Caxias Shopping	40,00%	40,00%
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	BSC Shopping Centers S/A	30,00%	30,00%
Boulevard Shopping S.A.	70,00%	Boulevard Shopping Belo Horizonte	100,00%	100,00%
RRSPE Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	71,49%	14,98%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A (1)	50,00%	Boulevard Shopping Brasília	100,00%	100,00%
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	Bangu Shopping Center	100,00%	100,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda. (1)	38,00%	Administradora de estacionamento	-	-
Manati Empreendimentos e Participações (1)	50,00%	Shopping Santa Úrsula	75,00%	75,00%
NIAD Administração Ltda.	99,99%	Colina Shopping Center Ltda (1)	50,00%	50,00%

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Sociedades controladas/ coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30/9/2012	31/12/2011
Aliansce Assessoria Com. Ltda.	99,99%	Comercializadora de Shopping Centers	-	-
Aliansce Services -Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%	Central de Serviços compartilhados	-	-
Aliansce Estacionamento Ltda.	99,99%	Administradora de estacionamento	-	-
Parque Shopping Maceió S.A. (1)	50,00%	Parque Shopping (Maceió)	100,00%	100,00%
Norte Shopping Belém S.A. (1)	50,00%	Parque Shopping (Belém)	100,00%	100,00%
Degas Empreend. e Participações S.A.	99,99%	Torre Comercial BH	100,00%	100,00%
CDG Centro Comercial Ltda. (1)	50,00%	Boulevard Shopping Campos	100,00%	100,00%
Renoir Empreend e Participações Ltda.	99,99%	Shopping Taboão	40,00%	-
		Campina Grande	40,11%	-
		Carioca Shopping	60,00%	-
		Caxias Shopping	49,00%	-
		Lojas C&A - Carioca	100,00%	-
		SDT3 Centro Comercial Ltda (Estacionamento)	40,00%	-
		CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	-
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Boulevard Shopping Vila Velha	50,00%	-
Dali Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Participação no capital de outras sociedades	-	-
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	8,97%	-

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Sociedades controladas/ coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30/9/2012	31/12/2011
Chagall Empreend. e Participações Ltda. (2)	-	Salsus Participações Ltda.	-	100,00%
		Supershopping Osasco	-	36,70%
Salsus Participações Ltda. (2)	-	Supershopping Osasco	-	1,00%
Tissiano Empreend. e Participações S/A	99,99%	Participação no capital de outras sociedades	-	-
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Participação no capital de outras sociedades	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A. (1)	50,98%	Shopping Nações	100,00%	100,00%

- (1) SCGR, SDT3, 2008 Empreendimentos, Manati, Colina, Parque Shopping Maceió, Norte Shopping Belém e CDG são consolidadas pelo método proporcional por se tratarem de controladas em conjunto.
- (2) Empresas vendidas em 19 de janeiro de 2012.
- (3) Em 29 de agosto de 2012, a Companhia incorporou a controlada Yangon Participações Ltda, de forma que Companhia passou a deter participação direta de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande e 100% das Lojas C&A Grande Rio e Feira de Santana.

A Companhia reconheceu ganho de equivalência patrimonial no montante de R\$ 110.359 até 30 de setembro de 2012 (30 de setembro de 2011: R\$ 60.028) sobre os investimentos em controladas, empreendimentos controlados em conjunto e coligadas.

A Controladora recebeu R\$ 109.003 em dividendos de companhias registradas por equivalência patrimonial (30 de setembro de 2011: R\$ 37.289).

Os ágios demonstrados nesta nota são decorrentes substancialmente da mais valia das propriedades e são amortizados pelo prazo de vida útil dos empreendimentos.

Nenhuma das companhias contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BOVESPA).

Os quadros abaixo apresentam um sumário das informações financeiras em empresas controladas, coligadas e empreendimentos controlados em conjunto.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

b. Dados sobre as participações***Aliansce - Em 30 de setembro de 2012***

Empresa	Participação %	Ativo total	Patrimônio líquido	Capital social	Lucro ou prejuízo	Resultado de equiv. patrim.
Nibal Participações Ltda.	100,00%	328.039	107.833	112.209	21.895	21.895
Albarpa Participações Ltda.	100,00%	131.780	88.278	91.234	8.657	8.657
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	288.494	138.608	144.765	388	272
Yangon Participações Ltda.	100,00%	-	(8.003)	-	8.795	8.795
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	154.164	113.383	110.257	24.192	16.934
Alsupra Participações Ltda.	100,00%	108.993	36.300	30.401	7.076	7.076
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	71.456	68.420	72.636	580	290
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (1)	50,00%	39.520	16.691	18.827	11.148	2.218
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	133.393	32.825	29.893	1.951	975
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	49.869	12.746	15.001	3.413	1.706
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	100,00%	20.306	16.275	16.711	2.912	2.912
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,00%	4.869	2.523	20	1.146	1.146
Niad Administração Ltda.	100,00%	1.208	552	100	646	646
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda.	100,00%	1.366	934	803	(640)	(640)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	1.777	44	78	19	7
Aliansce Estacionamentos Ltda.	100,00%	1.056	288	10	134	134
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	199.569	30.689	29.635	(2.327)	(1.164)
Degas Empreend. e Participações. S.A.	100,00%	94.948	79.207	74.332	4.960	4.960
Reñoir Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	593.655	526.200	543.232	30.053	30.053
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00%	78.266	23.163	27.906	1.897	948
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	134.857	(3)	2	(1.772)	(1.772)
Dali Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	20	-	2	-	-
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	84.951	(999)	2	1.200	1.200
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	100,00%	1	1	2	(2)	(2)
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	100,00%	51	2	2	(2)	(2)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário (2)	50,98%	281.671	53.970	2	6.110	3.115
Total		2.804.279	1.339.927	1.318.062	132.429	110.359

- (1) A Yangon participações Ltda foi incorporada na Aliansce Shopping Centers em 29 de agosto de 2012. Sendo assim, a participação na Aliansce na SCGR Empreendimentos e Participações S/A aumentou de 10% para 50%.
- (2) A partir da consolidação setembro de 2012 passamos a consolidar a Vértico Bauru Empreendimentos e Participações pelo método integral.

Aliansce - Em 30 de setembro de 2011

Empresa	Participação %	Ativo total	Patrimônio líquido	Capital social	Lucro ou prejuízo	Resultado de equiv. patrim.
Nibal Participações Ltda.	100,00%	360.841	148.187	112.209	14.703	14.703
Albarpa Participações Ltda.	100,00%	161.053	126.085	118.026	8.864	8.864
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	305.280	152.728	142.258	(2.664)	(1.865)
Yangon Participações Ltda.	100,00%	56.233	53.964	42.559	10.503	10.503
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	152.090	133.170	110.257	19.647	13.753
Alsupra Participações Ltda.	100,00%	103.965	99.284	30.401	2.651	2.651
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	70.832	67.990	72.636	2.422	1.211

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Empresa	Participação %	Ativo total	Patrimônio líquido	Capital social	Lucro ou prejuízo	Resultado de equiv. patrim.
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	10,00%	39.068	26.654	18.827	8.836	884
Haleiwa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50.096	47.488	29.893	1.412	706
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	45.254	40.142	15.001	2.946	1.473
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	8.164	7.624	6.442	1.118	1.118
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	100,00%	3.850	2.647	20	1.114	1.114
Niad Administração Ltda.	100,00%	661	649	100	806	806
Aliansce Services - Serv. Adm. Geral Ltda	100,00%	1.557	1.093	803	371	371
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	1.613	21	78	(58)	(23)
Aliansce Estacionamento Ltda	100,00%	784	225	10	100	100
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	119.906	60.058	29.635	1.576	788
Degas Empreend. e Participações. S.A.	100,00%	32.723	32.720	27.433	3.213	3.213
Rodin Empreend. e Participações Ltda	100,00%	-	-	-	(5)	(5)
Renoir Empreend. e Participações Ltda	100,00%	10	9	1	(1)	(1)
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	71.452	27.969	27.906	(498)	(249)
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	100,00%	9	10	2	(4)	(4)
Dali Empreend. e Participações Ltda	100,00%	21	21	2	(2)	(2)
Vértico Bauru Empreend. Imob. S/A	31,75%	15.237	23.559	2	(255)	(81)
Total		1.600.699	1.052.297	784.501	76.795	60.028

c. Movimentação de investimentos

Aliansce - Em 30 de setembro de 2012

Empresa	Saldo em 31/12/2011	Adições/ (Baixas)	Res. de equiv. patrim	Dividendos	Saldo em 30/9/2012
Nibal Participações Ltda.	158.268	-	21.895	(50.435)	129.729
Albarpa Participações Ltda.	97.261	-	8.657	(8.355)	97.563
Shopping Boulevard S.A. ⁽⁴⁾	112.351	(14.975)	272	-	97.647
Yangon Participações Ltda. ⁽³⁾	52.579	(52.699)	8.795	(8.675)	-
BSC Shopping Centers S.A.	98.871	-	16.934	(15.272)	100.533
Alsupra Participações Ltda.	101.620	-	7.076	(4.500)	104.196
Manati Empreendimentos e Participações	34.210	-	290	-	34.500
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. ⁽⁵⁾	2.694	10.792	2.218	(1.785)	13.919
Parque Shopping Maceió S.A. ⁽¹⁾	29.418	15.500	975	-	45.894
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	15.925	-	1.706	-	17.632
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽³⁾	7.406	10.269	2.912	(1.400)	19.186
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	2.522	-	1.146	-	3.669
Niad Administração Ltda.	552	-	646	-	1.198
Aliansce Services - Serv Adm em geral Ltda ⁽¹⁾	934	258	(640)	-	552
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	17	-	7	-	24
Aliansce Estacionamento Ltda.	287	-	134	-	421
Norte Shopping Belém S.A. ⁽¹⁾	30.345	3.500	(1.164)	-	32.681
Degas Empreendimentos Imobiliários S.A. ⁽⁶⁾	54.182	35.118	4.960	-	94.260
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽¹⁾	11	543.769	30.053	(17.580)	556.253
CDG Centro Comercial Ltda.	16.571	-	948	-	17.520
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽¹⁾	679	83.412	(1.772)	-	82.318
Dali Empreend. e Participações S.A.	21	-	-	-	21
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. ⁽¹⁾	1	78.010	1.200	(1.000)	78.211
Chagall Empreend. e Participações Ltda. ⁽²⁾	29.730	(29.730)	-	-	-
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	1	1	(2)	-	-
Cezanne Empreend. e Participações Ltda. ⁽¹⁾	1	50	(2)	-	50
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário ⁽¹⁾	24.197	17.676	3.115	-	44.985
	870.654	700.951	110.359	(109.003)	1.572.962

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

- (1) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).
- (2) Refere-se a venda da controlada Chagall conforme nota explicativa 3 (a) das Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2012, arquivada em 9 de maio de 2012.
- (3) Acervo líquido cindido da Yangon e transferido para a RRSPE.
- (4) Montante referente permuta de ativos, no valor de R\$ 1.755; AFAC, no montante de R\$ 350 e baixas de AFAC para aumento de capital, no montante de R\$ 17.080
- (5) Em 28 de agosto foi realizada a incorporação da empresa Yangon Participações Ltda.
- (6) Aumento de capital no valor de R\$ 46.900 e baixas de AFAC no período, no montante de R\$ 11.782.

Aliansce - Em 30 de setembro de 2011

Empresa	Saldo em 31/12/2010	Adições/ (Baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Saldo em 30/9/2011
Nibal Participações Ltda.	134.884	-	14.703	(1.400)	148.187
Albarpa Participações Ltda. ⁽¹⁾	124.892	1.780	8.864	(9.450)	126.086
Shopping Boulevard S.A. ⁽²⁾	115.718	(1.820)	(1.865)	-	112.033
Yangon Participações Ltda.	53.831	-	10.503	(10.370)	53.964
BSC Shopping Centers S.A.	92.525	(505)	13.753	(12.553)	93.220
Alsupra Participações Ltda. ⁽³⁾	35.307	61.325	2.651	-	99.283
Manati Empreend. e Participações	32.784	-	1.211	-	33.995
SCGR Empreend. e Participações S.A.	2.952	-	884	(1.170)	2.666
Haleiwa Empreend. Imobiliários Ltda.	15.239	7.800	706	-	23.745
2008 Empreend. Comerciais S.A.	13.936	-	1.473	-	15.409
RRSPE Empreend. e Participações Ltda.	7.707	-	1.118	(1.200)	7.625
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	1.684	-	1.114	(150)	2.648
Niad Administração Ltda.	839	-	806	(996)	649
Aliansce Services Ltda.	722	-	371	-	1.093
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	57	(25)	(23)	-	9
Aliansce Estacionamentos Ltda.	125	-	100	-	225
Norte Shopping Belém ⁽³⁾	8.892	20.349	788	-	30.029
Degas Empreend. e Participações S.A.	27.401	2.105	3.213	-	32.719
Rodin Empreend. e Participações Ltda. ⁽⁴⁾	50.099	(50.094)	(5)	-	-
Renoir Empreend. e Participações Ltda	(1)	12	(1)	-	10
CDG Centro Comercial Ltda. ⁽³⁾	13.234	1.000	(249)	-	13.985
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	1	14	(4)	-	11
Dali Empreend. e Participações S.A.	-	22	(2)	-	20
Vértico Bauru Empreend Imob S.A. ⁽⁵⁾	-	7.561	(81)	-	7.480
	<u>732.828</u>	<u>49.524</u>	<u>60.028</u>	<u>(37.289)</u>	<u>805.091</u>

- (1) Refere-se ao ágio mais valia pela aquisição de 3,12% do Supershopping Osasco ocorrida em 23 de fevereiro de 2011 e aquisição de 100% da Salsus Participações Ltda na qual detém 1% do Supershopping Osasco;
- (2) Refere-se a regularização de aportes.
- (3) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).
- (4) A controlada Rodin Empreend. e Participações Ltda foi vendida conforme divulgado na nota explicativa nº 3 (I) das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, publicada em 7 de março de 2012. na nota explicativa nº 1.b. Vale ressaltar que, em junho de 2011 a Companhia recebeu o valor de R\$ 68.000 desta operação, restando o valor de R\$ 1.000 a receber.
- (5) A controlada Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários S.A. foi adquirida como aquisição de ativo.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

15 Propriedade para investimento

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shoppings centers já construídos e aos shoppings centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação da propriedade para investimento indicando o início e fim do período reportado:

	Aliansce consolidado			Total
	Custo	Depreciação acumulada	Mais valia de ativos	
Saldo em 31 de dezembro 2011	1.298.109	(106.377)	176.751	1.368.483
Aquisições	575.301	(20.543)	506.442	1.061.200
Baixas	(32.349)	3.964	(4.146)	(32.531)
Adição por capitalização de juros - CPC 20	25.610	-	-	25.610
Amortização do ágio mais valia	-	-	(8.368)	(8.368)
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>1.866.671</u>	<u>(122.956)</u>	<u>670.679</u>	<u>2.414.394</u>

No período de janeiro a setembro de 2012, os investimentos da Companhia em propriedade para investimento totalizaram R\$1.081.743, com as aquisições, além de investimentos em CAPEX de *Greenfields* e Expansões e incluindo também o montante equivalente a R\$ 20.390 referentes aos adiantamentos desembolsados para a formação do empreendimento situado em Vila Velha-ES, denominado “Boulevard Shopping Vila Velha”.

O valor justo das propriedades para investimentos foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers e considerou as seguintes principais premissas:

- Fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação e projetos *Greenfields* anunciados pela Companhia. Não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos. As receitas de serviços não foram incluídas na projeção.
- A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento de 2,0% a.a.
- Os terrenos para futuros investimentos da Companhia estão avaliados a custo de aquisição.
- O fluxo de caixa foi descontado por taxa calculada pela metodologia do CAPM, levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.
- Com isso, após as aquisições realizadas durante o ano de 2012, e com a revisão das premissas adotada de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos já considerando as novas participações que a Companhia detém sobre os mesmos, sem considerar

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

- (1) Refere-se ao direito de uso dos estacionamentos dos shoppings Santa Úrsula e Iguatemi Salvador e não possuem data de expiração e, por isso, não são amortizados.
- (2) Refere-se ao direito de construir adquirido pelo Shopping Boulevard S.A. da empresa Decisão Empreendimentos e Construções Ltda.. Adicionalmente, a transferência do direito de construir é regulada pela Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, e pelo Decreto nº 9.616, de 26 de junho de 1998.

Os ágios fundamentados pela rentabilidade futura não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia testa o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os direitos de exploração de estacionamentos não possuem prazo de expiração e, por este motivo, a Companhia não define vida útil para estes ativos. A Companhia testa o valor de recuperação desses ativos anualmente pelo teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

Teste de redução ao valor recuperável

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua aquisição, não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos nem as receitas de serviços geradas para a Aliansce. A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento de 2,0% a.a. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa nominal de 7,4% a.a., que foi apurada pela metodologia do CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculados com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa os ágios com vida útil indefinida alocados as unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por *impairment* nas unidades geradoras de caixa, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

17 Empréstimos e financiamentos**Informações gerais dos empréstimos e financiamentos**

Instituição financeira	Empresa tomadora	Vencimento	Indexador	Taxa efetiva de juros
Em moeda nacional:				
Bradesco	Albarpa	Março de 2020	TR +	10,80%
BNB I	Nibal	Abril de 2013	-	8,5% ⁽¹⁾
Itaú BBA/BNDES	SCGR	Junho de 2015	TJLP +	4,95%
Itaú BBA/BNDES	SCGR	Março de 2017	TJLP +	4,45%
Bradesco	Boulevard Shopping	Novembro de 2021	TR +	12,00%
Safra	Nibal	Dezembro de 2015	IGP DI	-
Santander	Boulevard Shopping	Abril de 2013	TJLP +	5,70%
ITAÚ BBA	CDG	Julho 2021	TR+	10,70%
BNB II	Nibal	Janeiro de 2016	-	8,5% ⁽¹⁾
Bradesco	Norte Shopping Belém	Abril de 2023	TR+	10,60%
Bradesco	Aliansce	Novembro de 2012	CDI+	1,40%
BNB	Velazquez	Abril de 2013	-	8,5% ⁽¹⁾
Safra	Velazquez	Dezembro de 2015	IGP DI	-
Bradesco	Renoir	Março de 2020	TR+	10,80%
	Parque Shopping			
BNB	Maceió	Dezembro de 2023	-	8,1% ⁽¹⁾
Bradesco	Vértico Bauru	Setembro de 2026	TR +	10,80%
Banco do Brasil	Aliansce	Setembro de 2014	-	9,53%

- (1) Esta sendo descontado o Bônus de Adimplência de 15% sobre os encargos incidentes sobre os financiamentos.

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Passivo circulante				
<i>Empréstimos bancários garantidos:</i>				
Instituição	Empresas			
Bradesco	Albarpa	1.987	1.631	-
BNB I	Nibal	649	1.190	-
BNB II	Nibal	3.118	2.054	-
Itaú BBA/BNDES	SCGR	725	727	-
Bradesco	BH	8.579	7.934	-
Santander	BH	71	131	-
Itaú BBA	CDG	5.177	1.200	-
Bradesco	Renoir	2.981	-	-
BNB	Maceió	16	-	-
BNB	Velazquez	140	-	-
Bradesco	Aliansce	182.394	-	182.394
Bradesco	Norte Shopping	1.529	-	-
(-) Custos de emissão		(1.144)	(426)	(227)
		<u>206.222</u>	<u>14.441</u>	<u>182.167</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

		Aliansce consolidado		Aliansce	
		30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Passivo circulante					
<i>Empréstimo bancário não garantido:</i>					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	166	166	-	-
Safra	Velazquez	33	-	-	-
		199	166	-	-
Total circulante		206.421	14.607	182.167	-
		Aliansce consolidado		Aliansce	
		30/9/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Passivo não circulante					
<i>Empréstimos bancários garantidos:</i>					
Instituição	Empresas				
Bradesco	Albarpa	15.243	15.552	-	-
BNB I	Nibal	-	295	-	-
BNB II	Nibal	9.065	11.590	-	-
Itaú BBA/BNDES	SCGR	1.878	2.417	-	-
Bradesco	BH	118.188	123.870	-	-
Santander	BH	-	33	-	-
Itaú BBA	CDG	34.746	19.091	-	-
Bradesco	Norte Shopping Belém	60.742	40.326	-	-
Bradesco	Renoir	22.864	-	-	-
BNB	Maceió	16.309	-	-	-
Banco do Brasil	Aliansce	25.000	-	25.000	-
Bradesco	Aliansce	339.620	-	339.620	-
Bradesco	Vértico	99.287	-	-	-
(-) Custos de emissão		(10.401)	(3.448)	(3.539)	-
		732.541	209.726	361.081	-
Passivo não circulante					
<i>Empréstimo bancário não garantido:</i>					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	544	670	-	-
Safra	Velazquez	121	-	-	-
Total		733.206	210.396	361.081	-
Total geral		939.627	225.003	543.248	-

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel e aval dos sócios relacionadas na nota explicativa nº 34.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos está programado como segue:

	30/9/2012	31/12/2011
2012	189.142	15.552
2013	30.089	18.871
2014	68.751	20.956
2015	53.242	22.940
2016	51.199	19.768
Após 2016	<u>558.849</u>	<u>130.790</u>
	<u>951.172</u>	<u>228.877</u>

Não existem *covenants* associados aos empréstimos da Companhia.

18 Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

O saldo de cédula de crédito imobiliário é como segue:

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>		
Empresas	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011	
Passivo circulante					
CCI - R\$ 200.000 ⁽¹⁾	Nibal	19.765	17.500	-	-
CCI - R\$ 150.000 ⁽²⁾	Belém	25.522	24.462	-	-
CCI - R\$ 70.000 ⁽³⁾	Aliansce	4.260	6.292	4.260	6.292
CCI - R\$ 84.236 ⁽⁴⁾	Aliansce	7.074	3.476	7.074	3.476
(-) Custo de emissão		<u>(4.511)</u>	<u>(4.511)</u>	<u>(626)</u>	<u>(626)</u>
Total circulante		<u>52.110</u>	<u>47.219</u>	<u>10.708</u>	<u>9.142</u>
		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	Empresas	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Passivo não circulante					
CCI - R\$ 200.000 ⁽¹⁾	Nibal	149.484	164.075	-	-
CCI - R\$ 150.000 ⁽²⁾	Belém	168.732	171.148	-	-
CCI - R\$ 70.000 ⁽³⁾	Aliansce	83.245	62.311	83.245	62.311
CCI - R\$ 84.236 ⁽⁴⁾	Aliansce	59.525	83.203	59.525	83.203
(-) Custo de emissão		<u>(13.495)</u>	<u>(18.044)</u>	<u>(5.102)</u>	<u>(5.573)</u>
Total não circulante		<u>447.491</u>	<u>462.693</u>	<u>137.668</u>	<u>139.941</u>
Swap CRI Unibanco/Bradesco		<u>-</u>	<u>633</u>	<u>-</u>	<u>633</u>
Total geral		<u>499.601</u>	<u>510.545</u>	<u>148.376</u>	<u>149.716</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Para as informações intermediárias em 30 de setembro de 2012, o detalhe das operações de cédula de crédito imobiliário destacados nos itens 1 ao 4 estão em conformidade com as informações divulgadas na nota explicativa de nº 16 das Demonstrações Financeiras referentes a 31 de dezembro de 2011 publicada em 7 de março de 2012.

(1) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) de R\$ 200.000.

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	30/9/2012	31/12/2011
2012	5.174	16.034
2013	19.665	19.327
2014	23.304	22.992
2015	27.309	27.043
2016	32.284	31.837
Após 2016	<u>61.493</u>	<u>64.342</u>
	<u><u>169.249</u></u>	<u><u>181.575</u></u>

(2) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) de R\$ 150.000

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	30/9/2012	31/12/2011
2012	7.063	24.462
2013	24.304	22.221
2014	26.826	24.527
2015	26.341	24.084
2016	24.626	22.515
Após 2016	<u>85.094</u>	<u>77.801</u>
	<u><u>194.254</u></u>	<u><u>195.610</u></u>

(3) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) de R\$ 70.000

O cronograma de desembolso do CCI está programado como segue:

	30/9/2012	31/12/2011
2012	1.986	6.292
2013	6.866	6.621
2014	7.534	7.266
2015	8.268	7.973
2016	9.073	8.750
Após 2016	<u>32.872</u>	<u>31.701</u>
	<u><u>66.599</u></u>	<u><u>68.603</u></u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

- (4) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) de R\$ 84.236

O cronograma de desembolso do CCI está programado como segue:

	30/9/2012	31/12/2011
2012	1.203	3.476
2013	4.400	4.242
2014	5.219	5.032
2015	6.091	5.872
2016	6.903	6.655
Após 2016	<u>63.689</u>	<u>61.402</u>
	<u><u>87.505</u></u>	<u><u>86.679</u></u>

Não existem *covenants* associados às cédulas de crédito imobiliário (CCI) da Companhia.

19 Impostos e contribuições a recolher

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
COFINS	1.222	1.987	179	124
PIS	265	430	39	27
ISS	422	368	124	103
Imposto de renda	5.372	6.256	35	-
Contribuição social	2.388	3.016	14	697
Outros	<u>3.033</u>	<u>119</u>	<u>273</u>	<u>21</u>
	<u><u>12.702</u></u>	<u><u>12.176</u></u>	<u><u>664</u></u>	<u><u>972</u></u>

20 Receitas diferidas

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Cessão de direito de uso	51.065	44.888	4.718	4.505
Aluguéis antecipados	466	1.431	-	-
Outros	<u>-</u>	<u>729</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>51.531</u></u>	<u><u>47.048</u></u>	<u><u>4.718</u></u>	<u><u>4.505</u></u>

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

21 Obrigações por compra de ativos

	Aliansce consolidado	
	30/9/2012	31/12/2011
Bauru Shopping ⁽¹⁾	-	9.141
Vila Velha ⁽²⁾	31.964	-
Aquisição Reishopping ⁽³⁾	3.705	-
Outros	10	-
	35.679	9.141
Circulante	10	9.141
Não circulante	35.669	-

- (1) A controlada Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários S/A adquiriu por R\$ 17.239 lotes de terrenos que são necessários à construção do empreendimento, com vencimento até 15 de dezembro de 2012 e incidência de juros de 1% ao mês desde a data da sua celebração.
- (2) Valor referente a compra do empreendimento em Vila Velha, a ser pago em 5 parcelas semestrais, sendo a primeira parcela com vencimento seis meses após a inauguração do shopping center, ou em 31 de maio de 2013, o que ocorrer primeiro.
- (3) Montante referente a aquisição da Reishopping, a ser pago em 2016.

22 Provisões para contingências

Para as demonstrações intermediárias referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, o método de cálculo para gestão e mensuração das contingências estão em uniformidade no que tange às informações divulgadas na nota explicativa de nº 19 das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 publicada em 7 de março de 2012.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Aliansce Consolidado					
	30/9/2012			31/12/2011		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS (1)	17.932	(4.627)	13.305	13.933	(4.443)	9.490
Provisão para contingências - IPTU (1)	7.773	-	7.773	3.109	-	3.109
Outras	145	-	145	145	(198)	(53)
	25.850	(4.627)	21.223	17.187	(4.641)	12.546
Outros depósitos judiciais	65	(452)	(387)	93	(264)	(171)
	25.915	(5.079)	20.836	17.280	(4.905)	12.375

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

- (1) O aumento do saldo no trimestre findo em 30 de setembro de 2012, refletem o efeito da incorporação da Pargim e do aumento de participação no Condomínio Naciguat, conforme transação descrita na nota explicativa nº 3 das Informações Trimestrais referente ao período findo em 30 de junho de 2012, arquivada em 28 de agosto de 2012.

No quarto trimestre de 2011, a Companhia recebeu um auto de infração referente a imposto de renda e contribuição social, cujo valor atualizado é de R\$ 29.017. Os assessores jurídicos consideraram como possível a chance de êxito desta causa, e por isso, nenhuma provisão foi constituída.

Não é de conhecimento da Administração a existência de outras contingências significativas, cíveis, tributárias e/ou trabalhistas classificadas como risco provável pelos seus consultores jurídicos em 30 de setembro de 2012.

23 Imposto de renda e contribuição social

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia acumulava um prejuízo fiscal de R\$ 129.171 no Consolidado e R\$ 88.301 na Controladora. A Companhia não constitui ativos fiscais diferidos sobre estes valores, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis futuros e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais.

i. Ativos e passivos fiscais diferidos***Consolidado***

	Ativos		Passivos	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	(128.237)	(128.237)
Transações de pagamento baseado em ações	2.072	1.339	-	-
Revisão da vida útil dos ativos	-	-	(8.931)	(6.510)
Contas a receber - Ajuste aluguel linear	-	-	(2.872)	(1.594)
Capitalização de juros	-	-	(17.504)	(10.618)
Avaliação a valor justo de swap	-	198	(881)	-
Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores	-	-	-	(6.590)
Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido	8.944	9.731	-	-
Amortização do ágio mais valia dos ativos	-	-	(10.213)	(8.334)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	326	365	-	-
Diferimento de ganho na venda de investimento	-	-	(1.809)	(93)
Outros	-	-	(79)	(146)
	11.342	11.633	(177.114)	(162.122)

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Controladora

	Ativos		Passivos	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	(128.237)	(128.237)
Transações de pagamento baseado em ações	2.072	1.339	-	-
Contas a receber - Ajuste aluguel linear	172	172	(263)	-
Avaliação a valor justo de swap	-	198	(881)	-
Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores	-	-	(1.516)	(1.516)
Baixa do ativo diferido	417	417	-	-
Perda de crédito de liquidação duvidosa	4	-	-	-
Diferimento no ganho da venda de investimento	-	-	(1.809)	(93)
Amortização do ágio mais valia dos ativos	4.027	3.262	-	-
	6.692	5.388	(132.706)	(129.846)

Os montantes referentes aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2011 foram alterados para fins de melhor comparabilidade, de modo a apresentar a posição líquida dos impostos e contribuições diferidas passivas e ativas, em atendimento aos requerimentos do CPC 32.

ii. Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos trimestres findos em 30 de setembro de 2012 e 2011, é como segue:

Aliansce consolidado		
	30/9/2012	30/9/2011
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	111.938	95.184
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	38.059	32.363
Adições/(Exclusões):		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	6.789	4.640
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	12.443	5.157
Ajuste líquido Leis n ^o s 11.638/07 e 11.941/09	(1.222)	(128)
Reversão provisões não dedutíveis	(9.025)	(9.667)
Efeito de prejuízo fiscal de exerc. anteriores compensados	(373)	(403)
Prejuízos fiscais utilizados e não reconhecidos	-	-
Efeito fiscal das empresas optantes pelo Lucro Presumido	(18.635)	(10.065)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	28.036	21.897
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	14.347	10.185
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	13.689	11.712

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Aliansce consolidado		
	30/9/2012	30/9/2011
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>28.036</u>	<u>21.897</u>
Alíquota fiscal efetiva total	25,05%	23,01%
Alíquota fiscal efetiva total - correntes	12,82%	10,70%
Alíquota fiscal efetiva total - diferidos	12,23%	12,31%
Aliansce		
	30/9/2012	30/9/2011
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	81.228	74.892
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	<u>27.618</u>	<u>25.463</u>
Adições/(Exclusões):		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	6.628	4.734
Ajuste líquido Lei 11.638/07 e 11.941/09	2.014	-
Equivalência patrimonial	(37.522)	(20.409)
Reversão provisões não dedutíveis	(6.901)	(6.830)
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	<u>9.767</u>	<u>230</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>1.604</u>	<u>3.188</u>
Alíquota fiscal efetiva	1,97%	4,26%
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>1.604</u>	<u>3.188</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>1.604</u>	<u>3.188</u>

24 Debêntures

Em 29 de agosto de 2012, a Conselho de Administração da Companhia, aprovou a emissão pública de debêntures, nos termos da IN CVM 476, no montante de R\$100.000 com previsão de emissão até 25 de outubro de 2012. O prazo da operação será de 5 anos da data de emissão, sendo que a amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais, sendo a 1º parcela devida após 24º mês da data de emissão com remuneração na TJLP acrescida de 5,00% ao ano.

Em 17 de agosto de 2012, a Companhia liquidou as 496.318 debêntures não conversíveis, em favor de Boulevard Shopping Belém S/A, em ações, com valor nominal unitário de R\$ 0,1 (cem reais), no valor total de R\$ 49.632, por R\$ 65.272. As debêntures possuíam remuneração de TR + 12,3561% a.a. e o vencimento era em 19 de janeiro de 2021. (31 de dezembro de 2011: R\$ 65.203).

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Em 2 de março de 2012, a Companhia concluiu a primeira emissão pública de debêntures, num volume de 18.500 debêntures simples, ao valor unitário de R\$ 10, totalizando R\$ 179.381 já considerando os custos de emissão da dívida pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 2 parcelas anuais e iguais no 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Sobre o saldo devedor sofrerá correção de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa de 2% ao ano. Considerando os custos de emissão, a taxa efetiva da operação é de CDI + 2,4% a.a. O saldo em 30 de setembro de 2012 é de R\$ 180.383 (31 de dezembro de 2011: zero).

25 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2012, o capital social da Aliansce está representado por R\$ 918.389 e com 139.667.169 ações ordinárias e sem valor nominal. (31 de dezembro de 2011: R\$ R\$ 916.342 com 139.167.170 ações ordinárias sem valor nominal). Conforme exposto na nota explicativa nº 3 (c), em 29 de agosto, a Companhia obteve aumento de capital social.

b. Reservas

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social.

c. Remuneração ao acionista

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no semestre, ajustado na forma da lei. Os dividendos a pagar serão destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Em 27 de abril de 2012 foi aprovado pela Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos complementares no valor de R\$ 1.268.

d. Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui:

Parcela efetiva da variação líquida cumulativa do valor justo do instrumento de hedge de fluxo de caixa relacionados às operações objeto de hedge que ainda não foram incorridas. Alterações líquidas acumuladas no valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda até que os investimentos sejam desconhecidos ou sofram perda por redução no valor recuperável.

26 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas Informações Trimestrais.

Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

- A Administração entende que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no Balanço da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa nº 11. Todo o Caixa e Equivalente de Caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de “*investment grade*” emitida pelas maiores agências de rating globais. (*Mody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso não consideramos esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxo de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira de nossas obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

Consolidado

30 de setembro de 2012	Fluxo						
	Valor contábil	de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	939.627	1.241.719	213.625	27.040	66.626	281.022	653.406
Fornecedores	13.916	13.916	13.916	-	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	35.679	35.679	-	6.402	12.786	12.786	3.705
Debêntures	180.383	253.845	8.913	9.520	17.452	217.960	-
CCIs	499.601	843.938	43.944	44.931	96.790	317.477	340.796
Passivos financeiros derivativos							
Swap (Debêntures)	890	2.160	296	952	638	274	-
Ativos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	(2.541)	(2.387)	(871)	(813)	(1.375)	(457)	1.129
Total	<u>1.667.555</u>	<u>2.388.870</u>	<u>279.823</u>	<u>88.032</u>	<u>192.917</u>	<u>829.062</u>	<u>999.036</u>
31 de dezembro de 2011							
Fluxo							
	Valor contábil	de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	225.003	492.115	18.067	20.672	50.762	159.439	243.175
Fornecedores	9.743	9.743	1.084	8.659	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	9.141	9.141	-	-	9.141	-	-
CCIs	509.912	917.238	42.366	42.971	89.851	396.010	346.040
Passivos financeiros derivativos							
Swaps	633	2.804	(943)	(850)	(1.336)	1.106	4.827
Total	<u>754.432</u>	<u>1.431.041</u>	<u>60.574</u>	<u>71.452</u>	<u>148.418</u>	<u>556.555</u>	<u>594.042</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Controladora							
	Fluxo						
30 de setembro de 2012	Valor contábil	de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Fornecedores e outras contas a pagar	898	898	898	-	-	-	-
Debêntures	180.383	253.845	8.913	9.520	17.452	217.960	-
Empréstimos e financiamentos	543.248	559.189	189.921	-	11.702	72.659	284.907
CCIs	148.376	288.546	11.897	12.157	26.001	87.212	151.279
Passivos financeiros derivativos							
<i>Swap (Debêntures)</i>	890	2.160	296	952	638	274	
Ativos financeiros derivativos							
<i>Swap (CRI)</i>	(2.541)	(2.387)	(871)	(813)	(1.375)	(457)	1.129
Total	871.254	1.102.251	211.054	21.816	54.418	377.648	437.315
	Fluxo						
31 de dezembro de 2011	Valor contábil	de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Fornecedores e outras contas a pagar	1.084	1.084	1.084	-	-	-	-
CCIs	149.083	302.316	11.196	11.311	24.545	82.359	172.905
Passivos financeiros derivativos							
<i>Swaps</i>	633	2.804	(943)	(850)	(1.336)	1.106	4.827
Total	150.800	306.204	11.337	10.461	23.209	83.465	177.732

Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação de nossas estratégias, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta, é ao risco de aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo com objetivo de mitigar esse efeito no médio longo prazo a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que toda a transação de recebimentos e pagamentos é realizada em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também informa que não possui ativo algum e nem passivo algum sujeitos à variação de moeda estrangeira.

Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e também possui um ativo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de CRI em que a Companhia celebrou com a subsidiária Nibal cujo montante captado foi de R\$ 200.000 e um passivo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de Debêntures cujo montante captado foi de R\$ 185.000,00.

Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

	Consolidado		Controladora	
	Valor contábil		Valor contábil	
	30/9/2012	31/12/2011	30/9/2012	31/12/2011
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	153.271	256.004	2.596	173.832
Passivos financeiros	(1.669.206)	(753.799)	(872.905)	(150.167)
	<u>(1.515.935)</u>	<u>(497.795)</u>	<u>(870.309)</u>	<u>23.665</u>
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	2.541	-	2.541	-
Passivos financeiros	(890)	(633)	(890)	(633)
	<u>1.651</u>	<u>(633)</u>	<u>1.651</u>	<u>(633)</u>

Análise de sensibilidade de taxa de juros

A Instrução CVM nº 475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no CPC 40 que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

- **Ativo financeiro** - A Administração entende que não há riscos de mercado relevantes. Todos os ativos financeiros estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de “*investment grade*” emitida pelas maiores agências de rating globais. (*Mody's, Austin, S&P, Fitch*).

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados a variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

Passivo financeiro - Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco, foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 10,5% (a exceção do Via Parque Shopping no qual o CAPM está aderente ao utilizado na avaliação dos demais empreendimentos do portfólio). A administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não tem um impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

Ativos financeiros (exposição por tipo de risco)

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2012.

Aliansce consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(66.599)	(77.904)	(81.619)	(85.574)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(87.505)	(101.530)	(108.684)	(116.517)
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	(180.383)	(182.029)	(193.248)	(204.467)
NP Bradesco - Aliansce	Alta SELIC	(182.394)	(181.970)	(182.518)	(183.065)
Swap (CRI)	Alta TR	2.541	2.541	2.483	2.425
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	(890)	(890)	(2.633)	(4.366)

Aliansce					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(66.599)	(77.904)	(81.619)	(85.574)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(87.505)	(101.530)	(108.684)	(116.517)
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	(180.383)	(182.029)	(193.248)	(204.467)
NP Bradesco - Aliansce	Alta SELIC	(182.394)	(181.970)	(182.518)	(183.065)
Swap (CRI)	Alta TR	2.541	2.541	2.483	2.425
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	(890)	(890)	(2.633)	(4.366)

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2011.

Aliansce Consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(68.603)	(74.254)	(77.923)	(81.839)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(86.679)	(89.245)	(95.506)	(102.371)
Swap	Alta TR	(633)	(633)	(1.920)	(3.219)

Aliansce					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(68.603)	(74.254)	(77.923)	(81.839)

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Operação	Variável de risco	Aliansce			
		Valor contábil	Cenário I provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(86.679)	(89.245)	(95.506)	(102.371)
Swap	Alta TR	(633)	(633)	(1.920)	(3.219)

Determinação do valor justo

A Administração entende que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil com uma apresentação razoável do valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Consolidado			
	30/9/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros disponíveis para venda	393.179	393.179	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	153.271	153.271	256.004	256.004
Total	546.450	546.450	649.183	649.183
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo				
<i>Swaps</i>	1.651	1.651	(633)	(633)
Total	1.651	1.651	(633)	(633)

Passivos mensurados pelo custo amortizado**Empréstimos bancários garantidos**

Instituição	Empresas				
Bradesco	Albarpa	17.230	17.388	17.183	16.510
Bradesco	BH	126.767	132.686	131.804	130.661
CCI - R\$ 200.000	Nibal	169.249	178.774	181.575	180.500
CCI - R\$ 150.000	Belém	194.254	205.745	195.610	194.932
CCI RB Capital	Aliansce	154.104	179.434	155.282	163.499
Itaú BBA/BNDES	SCGR	2.603	2.582	3.144	3.144
Santander	BH	71	71	164	162
Itaú BBA	CDG	39.923	40.074	20.291	19.239
BNB I	Nibal	649	641	1.485	1.436
BNB II	Nibal	12.183	11.450	13.644	12.212
Bradesco	Norte Shopping Belém	62.271	62.370	40.326	37.075
BNB	Velazquez	140	346	-	-
Debêntures	Aliansce	185.745	182.029	-	-
Bradesco NP	Aliansce	522.014	520.802	-	-
Bradesco	Renoir	25.845	26.081	-	-
BNB	Parque Shopping Maceió	16.325	14.608	-	-
Bradesco	Vértico Bauru	99.287	101.269	-	-
Banco do Brasil	Aliansce	25.000	24.281	-	-

Empréstimos bancários não garantidos

Safra	Nibal	710	448	836	510
Safra	Velazquez	154	97	-	-
Total		1.654.524	1.701.176	761.344	759.880

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

	Controladora			
	30/9/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros disponíveis para venda	393.179	393.179	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	2.596	2.596	173.832	173.832
Total	395.775	395.775	567.011	567.011
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo				
Swaps	1.651	1.651	(633)	(633)
Total	1.651	1.651	(633)	(633)
Passivos mensurados pelo custo amortizado				
Empréstimos bancários	25.000	24.281		
Debêntures	185.745	182.029	-	-
CCI RB Capital	154.104	179.434	155.282	163.499
Bradesco NP	522.014	520.802	-	-
Total	886.863	906.456	155.282	163.499

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços)
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Consolidado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
30 de setembro de 2012				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	122.517	30.754	-	153.271
Ativos financeiros derivativos	-	2.541	-	2.541
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(890)	-	(890)
Total	122.517	32.405	393.179	548.101
31 de dezembro de 2011				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	185.932	70.072	-	256.004
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(633)	-	(633)
Total	185.932	69.439	393.179	648.50

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

Controladora

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
30 de setembro de 2012				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	2.002	594	-	2.596
Ativos financeiros derivativos	-	2.541	-	2.541
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(890)	-	(890)
Total	<u>2.002</u>	<u>2.245</u>	<u>393.179</u>	<u>397.426</u>
31 de dezembro de 2011				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	173.832	-	-	173.832
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(633)	-	(633)
Total	<u>173.832</u>	<u>(633)</u>	<u>393.179</u>	<u>566.378</u>

Não houve transferência entre os níveis I, II e III durante o período de 2012.

Crítérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. A Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há instrumentos financeiros derivativos registrados em 30 de setembro de 2012, exceto pela operação de *swap* atrelada à operação de CCI explicada na nota explicativa nº 18 e as Debêntures, na nota explicativa nº 24.

Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Para as aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos

Os saldos de financiamentos e de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

Títulos e valores mobiliários

- (i) FII Via Parque Shopping - O FII Via Parque Shopping está contabilizado a valor justo a partir do exercício de 2010, foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado para mensuração do valor, conforme descrito na nota explicativa nº 10; e
- (ii) CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Instrumentos financeiros derivativos

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

pela projeção da anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. Observamos que no swap TR x Pré, em uma ponta temos TR+10,8% e na outra ponta de 13% e que a administração fez a projeção da TR futura utilizando a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional.

No swap CDI x TJLP, temos em uma ponta CDI + 2% e na outra TJLP + 5%, e nesse caso, a administração considerou a projeção da Selic divulgada pelo Banco Central para projetar o CDI e para a TJLP foi considerada a repetição da última taxa divulgada, dado que o comportamento desse índice é estável e sem histórico de variações significativas.

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2012 a Companhia entrou em um contrato de swap com objetivo de proteção a exposição ao CDI e optou contabilizar esse swap como hedge accounting de fluxo de caixa.

O item protegido são as debêntures de R\$ 185.000 emitidas pela Companhia que possuem remuneração atrelada ao CDI e o objetivo do swap é de trocar a exposição ao CDI pela TJLP durante o período das debêntures, iniciando-se em 1º de janeiro de 2013 e cuja duração será por 24 meses, de acordo com o fluxo de pagamento de juros das debêntures, onde o hedge de fluxo de caixa irá ocorrer, nas mesmas datas. A administração pretende rolar esta contabilização de hedge por todo o período das debêntures.

Com isso, durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia reconheceu o valor de R\$ 889 em outros resultados abrangentes. A Administração efetuou testes de efetividade retrospectivos e prospectivos e não espera nenhuma ineffectividade durante o período deste hedge.

Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em “informações relevantes de mercado”. As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela controlada da Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, um considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 30 de setembro de 2012, as operações encontraram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

Risco operacional

Em virtude da receita da Companhia ser diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos, para isso, na manutenção de seus empreendimentos assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos Shopping Centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificados situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos Shopping Centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos *vis a vis* o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que acompanhamos de perto a evolução de nossa liquidez com foco no curto e longo prazo.

Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade *vis a vis* o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Informamos que não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e nem a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

	Consolidado	
	30/9/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	939.627	225.003
Cédula de crédito imobiliário	499.601	509.912
Obrigações por compra de ativos	35.679	9.141
Debêntures	180.383	-
Total	1.655.290	744.056
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(47.613)	(8.631)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	(153.271)	(256.004)
(-) Venda de ativos a receber	(13.480)	(1.282)
Dívida líquida (A)	1.440.926	478.139
Total do patrimônio líquido (B)	1.457.591	1.357.980
Relação dívida líquida sobre capital ajustado (A/B)	98,86%	35,21%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

27 Seguros

As políticas de contratação e gestão dos seguros adotados pela Companhia nas demonstrações intermediárias referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, estão em conformidade com as informações divulgadas na nota explicativa de nº 24 das Demonstrações Financeiras referentes a 31 de dezembro de 2011 e 2010 publicada em 7 de março de 2012.

28 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

Receita por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	30/9/2011	30/9/2012	30/9/2011
Receitas de aluguel ⁽¹⁾	172.778	135.894	32.323	29.451
Serviços prestados de administração	27.298	23.550	26.075	19.971
Cessão de direito de uso	13.542	12.188	1.060	933
Estacionamento	39.375	26.917	1.355	1.109
Aluguel bens próprios	2.920	1.925	283	-
Taxa de transferência	1.285	804	510	303
Imp. e contrib. e outras deduções	(19.567)	(15.658)	(3.832)	(2.922)
	<u>237.631</u>	<u>185.620</u>	<u>57.773</u>	<u>48.845</u>

- (1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil.

29 Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	30/9/2011	30/9/2012	30/9/2011
Depreciação de propriedades	(24.473)	(17.359)	(85)	-
Amortização do ágio mais valia de ativos	(3.920)	(3.310)	(2.118)	(2.121)
Custo de serviços prestados	(6.735)	(6.019)	(1.529)	(719)
Gastos com imóveis alugados	(4.530)	(5.108)	(966)	(1.868)
Custo de estacionamento	(16.717)	(12.778)	-	-
Custos operacionais de shoppings	(7.628)	(5.805)	(1.103)	(1.069)
Provisão para devedores duvidosos	(2.262)	(3.012)	(597)	(504)
Gastos pré-operacionais	(4.834)	(2.246)	-	-
Gastos com locação de fração ideal ⁽¹⁾	-	-	(29.566)	(26.431)
Total custo de aluguéis e serviços	<u>(71.099)</u>	<u>(55.637)</u>	<u>(35.964)</u>	<u>(32.712)</u>

- (1) Refere-se ao valor da locação pago pela Aliansce à Nibal pelo aluguel da fração ideal de 41,59% do Naciguat e 38% do Shopping Taboão, de propriedade da Nibal, conforme contrato de locação assinado entre as partes em 25 de setembro de 2008.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

30 Despesas administrativas e gerais

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	30/9/2011	30/9/2012	30/9/2011
Despesa com pessoal	(26.060)	(19.837)	(25.636)	(19.484)
Serviços profissionais	(4.844)	(4.993)	(4.127)	(4.300)
Despesas com ocupação	(1.401)	(1.250)	(1.182)	(1.113)
Depreciação e amortização	(1.255)	(599)	(1.213)	(588)
Despesas de utilidades e serviços	(597)	(484)	(427)	(341)
Outras despesas administrativas	(2.496)	(1.779)	(1.741)	(1.190)
	<u>(36.653)</u>	<u>(28.942)</u>	<u>(34.326)</u>	<u>(27.016)</u>

31 Resultado financeiro

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30/9/2012	30/9/2011	30/9/2012	30/9/2011
Despesas financeiras:				
Juros	(73.511)	(61.520)	(46.628)	(28.097)
Variações monetárias passivas	(10.247)	(4.450)	(9.178)	(1.202)
Outros	(2.747)	(1.326)	(1.662)	(652)
	<u>(86.505)</u>	<u>(67.296)</u>	<u>(57.468)</u>	<u>(29.951)</u>
Receitas financeiras:				
Juros	13.197	24.511	6.093	20.492
Ajuste a Valor Justo - <i>Swap</i> ⁽¹⁾	3.173	4.285	3.173	4.285
Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i> ⁽²⁾	1.386	1.905	1.386	1.905
Variações monetárias ativas	1.291	1.308	1.100	380
Receita financeira FIIVPS	10.377	12.560	10.378	12.560
Outros	1.561	793	195	202
	<u>30.985</u>	<u>45.362</u>	<u>22.325</u>	<u>39.824</u>
Resultado financeiro	<u>(55.520)</u>	<u>(21.934)</u>	<u>(35.143)</u>	<u>9.873</u>

(1) Referem-se à contabilização do instrumento financeiro *swap* a valor de justo conforme OCPC 03.

(2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R\$ 200.000 da Nibal.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

32 Outras receitas (despesas) operacionais

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Ganho na venda de partic. societária ⁽¹⁾	20.189	17.065	20.189	17.065
Ganho na aquisição de empreendimento ⁽²⁾	19.137	-	-	-
Outros	(1.471)	(724)	(1.510)	(1.040)
	<u>37.855</u>	<u>16.341</u>	<u>18.679</u>	<u>16.025</u>

- (1) R\$ 20.189 refere-se ao ganho de capital na venda das controladas Chagall e Salsus ocorrida no primeiro trimestre de 2012.
- (2) Em 19 de abril de 2012 a Companhia concluiu a aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações Ltda. pela controlada Renoir Empreendimentos e Participações Ltda (Renoir), pelo valor total de R\$ 574.500, menos dívidas e outros ajustes, que resultam em um montante pago na aquisição de R\$ 543.231, tendo sido quitado com recursos oriundos da emissão de notas promissórias comerciais. Nessa transação, a Renoir atribuiu mais valia para os ativos adquiridos (substancialmente terrenos e edificações) no montante de R\$ 422.564, que poderá ser remensurado em até 1 (um) ano. A operação gerou um ganho no montante de R\$ 19.137.

Notas Explicativas

Informações trim

33 Transações com partes relacionadas

		Aliansce		
		30/9/2012		
	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação resultad
Controladas:				
	Aliansce Shopping Centers S.A.	-	-	4.43
	Aliansce Ass. Comercial Ltda.	-	-	3.89
Controle em conjunto:				
	Shopping Iguatemi Salvador	-	-	(1.082
	Shopping Taboão	-	-	(651
	Santana Parque Shopping	-	-	(282
	Shopping Grande Rio	-	-	(345
	Shopping Campina Grande	-	-	(38
	Boulevard Shopping Brasília	-	-	(314
	Boulevard Campos	-	-	(193
	Carioca Shopping	-	-	(166
	Norte Shopping Belém	-	-	(627
	Supershopping Osasco	-	-	-
	Boulevard Shopping Belo Horizonte	-	-	(1.031
	Parque Shopping Maceió	-	-	(731
	Boulevard Shopping Belém	-	-	(1.750
	Caxias Shopping	-	-	(56
	Shopping Bauru	-	-	(331
	Boulevard Vila Velha	-	-	(739
	Outros	-	231	-

Notas Explicativas

Informações trim

	Aliansce		
	30/9/2012		
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transaçã resultad
Coligadas:			
Administradora Carioca Ltda.	13	(257)	
C.P. Center Osasco			
Expoente 1000	274		
Outras partes relacionadas:			
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994		
NFM Participações Ltda.	390		
Status Construções Ltda.	520		
Vértico Participações	23.090	(22.465)	
Outros	1.056	(75)	
	<u>29.568</u>	<u>(22.797)</u>	

Notas Explicativas		30/09/2012		31/12/2011	
Albarpa Participações Ltda.	-	(312)	-	(312)	
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	-	(25.818)	-	(25.818)	
YANGON PARTICIPAÇÕES LTDA	-	(2.870)	-	(2.870)	
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S/A	27	(11.742)	27	(11.742)	
Albarpa Participações Ltda.	27	(11.742)	27	(11.742)	
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	(5.028)	-	(3.140)	
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	2	-	-	(1)	
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	1	-	-	(2)	
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda	5	-	5	-	
Renoir Empreend. e Partic. Ltda	-	(527)	-	-	
Status Construções Ltda.	520	-	5.270	-	
NRG Empreendimentos Ltda.	3.994	-	3.994	-	
Velazquez Empreend. e Partic. Ltda.	2	-	-	-	
Parque Shopping Maceió S.A.	1.433	-	-	-	
Vértico Bauru Empreend. Imobil. S/A.	73.129	-	-	-	
Vértico Shopping Centers S.A.	23.090	-	-	-	
Gaudi Empreend. e Partic. Ltda.	20.000	-	-	-	
Outros	1.056	-	-	-	
	<u>123.269</u>	<u>(44.319)</u>	<u>9.306</u>	<u>(112.925)</u>	

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas, conforme a seguir:

- A Companhia possui um contrato de locação com sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,0% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos shoppings acima, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 200.000, conforme divulgado na nota explicativa nº 18.
- O saldo de passivo da Aliansce com a Albarpa refere-se a conta-corrente com a Barpa (empresa incorporada em 31 de dezembro de 2009 pela Albarpa), sem remuneração e sem vencimento, cujas captações ocorreram até dezembro de 2009, em montante que alcança R\$ 11.742 em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011.
- Em 29 de agosto de 2012, o saldo de passivo da Aliansce com a Yangon Participações Ltda no montante de R\$ 6.804 deixou de existir, devido ao processo de incorporação, o valor referia-se a conta-corrente, sem remuneração e sem vencimento, firmada entre ambas, cujas captações ocorreram durante o exercício de 2009.
- O saldo de passivo da Aliansce com a Boulevard Belém refere-se à operação de mútuo, com remuneração de TR + 12,3561% a.a. e sem vencimento, firmada entre ambas cuja captação

mesmo, por meio da operação que resultou na emissão de CEF no valor de R\$ 150.000, conforme divulgado na nota explicativa nº 18.

- Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, a Aliansce possui créditos com a NRG Empreendimentos Ltda. no valor de R\$3.994 referentes aos investimentos realizados na aquisição do Boulevard Shopping S.A.
- Em 03 de janeiro de 2012, a Companhia efetuou um adiantamento para a subsidiária Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda para honrar os compromissos de aquisição do shopping Vila Velha, no valor de R\$ 20.000.
- Em 17 de agosto de 2012, a controlada Boulevard Belém quitou o saldo de ativo no valor de R\$ 7.720 (31 de dezembro de 2011: R\$ 7.201), referente a mútuo, com remuneração de TR + 12,3561% a.a. e sem vencimento, com Status Construções Ltda.
- O saldo de ativo da Aliansce com a Vértico Shoppings Centers S.A. referem-se às operações de mútuo firmadas entre as Companhias no terceiro trimestre de 2012, com remuneração de TR + 10,8% a.a.. O valor foi recebido em 02 de outubro de 2012.
- O saldo de ativo da Aliansce com a Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários S/A.. refere-se às operações de mútuo firmadas entre as Companhias no terceiro trimestre de 2012 sem remuneração. O valor foi recebido em 02 de outubro de 2012.
- As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Niad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, R\$ 20 por condomínio (2010: R\$ 20), ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shoppings centers.

Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 9.584 no trimestre findo em 30 de setembro de 2012 (30 de setembro de 2011: R\$ 8.808). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) *pro-labore* pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde.

Adicionalmente, a Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa nº 35.

A Companhia não possui benefícios de longo prazo para seus diretores e pessoal-chave da administração

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

34 Avais e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$ 1.608.787.

Os avais e garantias prestados pela Companhia e/ou seus acionistas nas demonstrações intermediárias de 30 de setembro de 2012 são os mesmos daqueles divulgados na Nota Explicativa nº 31 das Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010, exceto pelas informações a seguir:

	<u>Amortização</u>		Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Operação	Montante operação	Hipoteca Empresa/Shopping	
	Valores garantidos	Início						Término
Itaú - Debêntures - Aliansce	185.818	Fevereiro de 2012	Fevereiro de 2017	2	-	Debêntures	185.000	Aliansce firmou cessão fiduciária de quotas do FIIVPS, detidas pela emissora.
Bradesco - NP - Aliansce	522.014	Abril de 2012	Novembro de 2012	1	-	Nota Promissória	500.000	Aliansce firmou alienação fiduciária em garantia de 100% das quotas da Renoir Empreendimentos Ltda
BNB - Parque Shopping Maceió	16.325	Julho de 2013	Dezembro de 2023	130	-	FINANC	55.000	Hipoteca do terreno onde está sendo construído o Parque Shopping; (ii) Fiança da Aliansce no banco BTG Pactual em favor do Parque Shopping Maceió; (iii) seguro de conclusão da obra (completion bond), no valor de 50% do valor financiado Construção do Shopping Nações. Em garantia da obrigação assumida, foram constituídas: (i) Hipoteca do Shopping Nações; (ii) Cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Shopping; e (iii) Fiança da Aliansce e da sócia no empreendimento.
Bradesco - Vértico	99.286	Setembro de 2012	Agosto de 2026	144	-	FINANC	113.600	Em 28 de setembro de 2012 foi firmado entre Aliansce e Banco do Brasil Contrato de Abertura de Crédito Fixo, no montante de R\$25.000, com taxa de juros anual de 9,563%a.a
Banco do Brasil - Aliansce	25.000	Setembro de 2012	Setembro de 2014	1	-	FINANC	25.000	
Total	<u>848.443</u>							

(*) Valores na participação da Companhia.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

35 Plano de opção de compra de ações

Em 12 de novembro de 2009, foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária o Plano de Opção de Compra de Ações para seus executivos (“Plano”), que foi alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação. As opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 7% do total do capital social da Companhia, sempre dentro do limite do capital autorizado.

Os acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações, a Companhia contabiliza a despesa correspondente às ações do Plano entre a data de outorga da opção e a data na qual as opções sejam exercidas, com base no valor justo das opções concedidas na data da outorga. Conforme o Pronunciamento CPC 10 (R1), as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito na Demonstração de Resultados da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o período de *vesting*.

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; e em 2 de abril de 2012 o 4º Programa de outorga de opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia e a alocação das mesmas para determinados executivos e empregados, com observância ao Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009 e alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto dos 1º, 2º, 3º e 4º programas do Plano:

Programa do plano	Beneficiários	Total de ações de contratos de opção de compra	Preço de exercício
1º programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.486.679	R\$ 9,00
2º programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	518.321	R\$ 9,75
3º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.000.000	R\$13,55
4º Programa	Diretoria estatutária	115.958	R\$16,80

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da presente data.

As opções concedidas ao beneficiário somente poderão ser exercidas a partir de 1 ano da data de sua outorga e, a razão de 25% ao ano. Caso o beneficiário não exerça a opção ao fim de cada período de carência ou não a exerça na proporção autorizada durante o referido período, tais opções não exercidas serão adicionadas às opções que se tornarão exercíveis ao fim do período seguinte e poderão ser exercidas no futuro.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

O prazo máximo para o exercício das opções outorgadas no âmbito de todos os Programas será de 5 anos contados da data de outorga das opções. Após o decurso deste prazo o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Conforme determina o pronunciamento Técnico CPC 10(R1)- Pagamento baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562 de 2008, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado em junho de 2010, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do período findo em 30 de setembro de 2012, foi no montante de R\$ 3.264 (30 de setembro de 2011: R\$ 1.761).

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão.

Programas	1º programa	2º programa	3º programa	4º programa
Prazo de exercício	7/5/2015	7/5/2015	5/12/2016	2/4/2017
Quantidade de ações do programa	3.486.679	518.321	3.000.000	115.958
Preço de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80
Preço de mercado na data da outorga em R\$	9,30	9,30	14,42	17,48
Valor justo das opções em R\$	3,02	2,73	3,28	4,53
Volatilidade do preço da ação ⁽¹⁾	39,16%	39,16%	20,01%	27,62%
Taxa de retorno livre de risco	12,27%	12,27%	10,98%	10,86%
Valor de mercado	10.520	1.415	9.849	525

- (1) No caso do 1º e do 2º programa, a volatilidade foi determinada com base no preço de fechamento diário do período de pós-abertura de capital.

36 Eventos subsequentes

Em 9 de outubro de 2012, a GGP Brazil III, LLC (“GGP III”) concluiu a aquisição da totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo grupo Pershing, composto pelas sociedades Pershing Square, LP, Pershing Square International, Ltd e Pershing Square II, LP (“Pershing”), ao preço de US\$9,8966 por ação. As 19.725.596 ações adquiridas correspondem a, aproximadamente, 14,1233% do capital social total e votante da Companhia. As ações adquiridas não serão vinculadas ao Acordo de Acionistas da Companhia.

Em 23 de outubro de 2012, a Companhia anunciou a aquisição de 25% do Shopping West Plaza, por R\$ 65.000, o valor será pago a vista na data da assinatura da escritura.

A Companhia anunciou ao mercado em 24 de outubro de 2012 que pretende realizar uma oferta pública primária de ações ordinárias ainda neste ano. A estrutura da operação esta sujeita à aprovação pelo conselho de administração e às condições dos mercados de capitais nacional e internacional.

Em 25 de outubro de 2012, realizamos a segunda emissão pública de debêntures da empresa. Foram emitidas debêntures no valor de R\$100.000. A amortização ocorrerá em 4 parcelas

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Informações trimestrais em 30 de setembro de 2012*

anuais e iguais, sendo a 1º parcela devida após 24º mês da data de emissão, e a remuneração será equivalente a TJLP + 5,0% a.a..

* * *

Conselho de Administração

Renato Feitosa Rique - Presidente
Sandeep Lakhmi Mathrani- Conselheiro
Shoaib Z Khan- Conselheiro
Carlos Geraldo Langoni - Conselheiro
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente

Diretoria

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente
Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto - Diretor executivo e de relações com investidores
Renato Ribeiro de Andrade Botelho - Diretor financeiro
Délcio Lage Mendes - Diretor de operações
Paula Guimarães Fonseca - Diretora jurídica
Ewerton Espínola Visco - Diretor

Janaina Mendonça Garrido Pais
Contador
CRC-RJ 103190/O-1

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Conselheiros e Acionistas da
Aliansce Shopping Centers S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliansce Shopping Centers S.A ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem, a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2012

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira Marcelo Nogueira de Andrade
Contador CRC RJ-087095/O-7 Contador CRC RJ-086312/O-6