



RESULTADOS 2T11

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Henrique Cordeiro Guerra
CEO

Renato Botelho
CFO

Eduardo Prado
Gerente de RI

João Pedro Salgado
Analista de RI

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

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

09 de agosto de 2011 - 3ª feira
11h00 (BR) | 10h00 (US ET)
Telefone: +55 (11) 3127-4971
Código: Aliansce
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999
Senha: 23820669



Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 2T11

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2011 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados do 2º trimestre de 2011. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 69,62% detida pela Aliansce no Via Parque Shopping. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não-contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes

Destaques do segundo trimestre de 2011 e eventos recentes

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

- As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 29,1% no 2T11. As vendas nas mesmas lojas (SSS) e mesmas áreas (SAS) apresentaram crescimento de 12,9% e 14,0%, respectivamente.
- A receita líquida atingiu R\$65,2 milhões no 2T11, crescimento de 34,2% em relação ao 2T10.
- NOI de R\$54,3 milhões no 2T11, crescimento de 34,9% em relação ao ano passado, em decorrência da expansão da ABL própria da Companhia e do melhor desempenho portfólio.
- O EBITDA ajustado de R\$46,9 milhões no 2T11 e margem de 72,0%, excluindo itens não recorrentes. A margem de EBITDA ajustado apresentou um aumento de 8 p.p. em relação ao 2T10.
- FFO ajustado atingiu R\$40,5 milhões, crescimento de 18,2%, e a margem AFFO foi 62,0%.
- Lucro líquido da Companhia alcançou R\$36,6 milhões no 2T11. Este valor foi impactado pelo ganho na venda do terreno ao lado do Via Parque Shopping no valor de R\$17,1 milhões e por despesas não recorrentes de R\$2,7 milhões.
- Taxa de ocupação do portfólio de 98,0%, incluindo os shoppings inaugurados nos últimos 12 meses. Trata-se do maior índice desde o 1T09.
- CAPEX da Companhia foi R\$41,3 milhões no 2T11, valor investido em aquisições, greenfields e expansões dos shoppings.
- Em 29 de abril de 2011, inauguramos o Boulevard Shopping Campos, localizado na cidade de Campos dos Goytacazes, RJ. A Companhia possui 50% do empreendimento e aumentou seu ABL próprio em 9.500 m². A Aliansce administra e comercializa o shopping, além de ter sido responsável pelo seu desenvolvimento.
- Em 13 de junho de 2011, comunicamos a entrada de um novo acionista relevante na Companhia, o Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (“GIC”). Em 10 de junho de 2011, o GIC atingiu a participação equivalente a aproximadamente 5,30% das ações ordinárias do capital social da Companhia.



- Em 16 de junho de 2011, anunciamos a venda de terreno com 18,2 mil m² na Barra da Tijuca, próximo ao Via Parque Shopping, por R\$69 milhões. Este valor representa um ganho de 37,9% em relação ao montante pago em novembro de 2010. O ganho com a venda tornou financeiramente atrativa a busca por outras opções para a expansão do Via Parque Shopping.
- Em 28 de junho de 2011, anunciamos acordo para aquisição de 50% de participação em um shopping center em desenvolvimento na cidade de Vila Velha, no estado do Espírito Santo. O maior parte da estrutura do Boulevard Shopping Vila Velha já foi construída e a inauguração está prevista para o 4T12. O empreendimento agregará 25.000 m² à ABL própria da Companhia. Ver mais informações na seção de Projetos Greenfields.
- Em 5 de julho de 2011, a Companhia informou ao mercado o acordo de permuta para o desenvolvimento de uma torre comercial e um hotel no Caxias Shopping. Em troca de fração ideal do terreno, a Aliansce receberá o CAPEX no valor estimado em R\$32,2 milhões em benfeitorias para a expansão do shopping e R\$1,3 milhões em dinheiro.
- Em 29 de julho de 2011, a Companhia anunciou acordo para aquisição de 75% de participação de um shopping em construção na cidade de Bauru, no estado de São Paulo. O projeto possui uma ABL total de cerca de 35.000 m². A construção está na fase de fundações e o shopping será inaugurado no 4T12. Mais informações, vide seção Eventos Recentes.

Principais Indicadores	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
Desempenho Financeiro - informações gerenciais						
Receita Bruta	70.566	52.127	35,4%	135.965	103.012	32,0%
Receita Líquida	65.208	48.583	34,2%	125.710	95.629	31,5%
NOI	54.274	40.235	34,9%	104.513	77.360	35,1%
Margem %	89,8%	90,4%	-0,6p.p.	89,9%	89,1%	0,8p.p.
EBITDA Ajustado	46.918	31.081	51,0%	84.632	62.132	36,2%
Margem %	72,0%	64,0%	8 p.p.	67,3%	65,0%	2,4 p.p.
Lucro líquido	36.625	20.611	77,7%	45.364	33.031	37,3%
Margem %	56,2%	42,4%	13,7p.p.	36,1%	34,5%	1,5p.p.
FFO Ajustado	40.460	34.219	18,2%	73.440	60.437	21,5%
Margem %	62,0%	70,4%	-8,4p.p.	58,4%	63,2%	-4,8p.p.
Desempenho Operacional - Informações Gerenciais						
Vendas	1.197.498	927.476	29,1%	2.225.368	1.757.671	26,6%
Vendas/m ²	924,2	851,4	8,6%	871,0	816,6	6,7%
Aluguel/m ²	58,7	55,8	5,3%	57,5	54,7	5,1%
SAS/m ² (vendas mesma área) ¹	941,0	825,2	14,0%	925,9	822,5	12,6%
SAR/m ² (aluguel mesma área) ¹	53,4	47,7	11,8%	55,2	49,8	10,8%
SSS/m ² (vendas mesmas lojas) ¹	934,2	827,5	12,9%	921,3	825,8	11,6%
SSR/m ² (aluguel mesmas lojas) ¹	52,5	46,8	12,2%	54,4	48,8	11,3%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,7%	9,9%	-0,3p.p.	10,3%	10,4%	-0,1p.p.
Inadimplência	0,4%	1,0%	-0,6p.p.	2,0%	2,0%	0p.p.
Ocupação	98,0%	96,8%	1,2p.p.	98,0%	96,8%	1,2p.p.
ABL Total Final (m ²)	495.655	423.290	17,1%	495.655	423.290	17,1%
ABL Propria Final (m ²)	274.295	225.638	21,6%	274.295	225.638	21,6%
ABL que informa vendas (média - m ²)	431.922	363.139	18,9%	425.804	358.717	18,7%

¹ Média mensal.

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



Mensagem da Administração

No segundo trimestre de 2011, os indicadores financeiros e operacionais da Aliansce continuaram a refletir os benefícios de uma estratégia bem planejada de crescimento. Confirmando o posicionamento estratégico dos nossos ativos, as vendas totais em nossos shoppings cresceram 29,1%, enquanto os indicadores operacionais SSS (vendas mesmas lojas) e SSR (aluguel mesmas lojas) da Companhia aumentaram 12,9% e 12,2%, respectivamente. Este desempenho destoa da média do setor e do crescimento do varejo principalmente em virtude da performance do grupo de ativos da Nova Geração, cujo SSS e SSR foram de 17,4% e 12,9%, respectivamente.

No 2T11, a receita bruta consolidada teve um crescimento de 35,4%, totalizando R\$70,6 milhões. Nosso NOI teve um crescimento de 34,9%, totalizando R\$54,3 milhões e nosso EBITDA ajustado cresceu 51,0% para R\$46,9 milhões. As margens de NOI e EBITDA ajustado atingiram o patamar de 89,8% e 72,0%, respectivamente. A margem de EBITDA foi a mais elevada já reportada pela Companhia e reflete a diluição dos custos G&A à medida que o portfólio cresce organicamente e por meio da inauguração dos projetos em desenvolvimento. O FFO ajustado foi de R\$40,5 milhões no segundo trimestre de 2011.

As taxas de ocupação do Boulevard Belo Horizonte, inaugurado em outubro de 2010, e do Boulevard Campos, inaugurado em abril de 2011, foram de 91,6% e 95,4%, respectivamente. Estes shoppings têm registrado vendas por m² bastante elevadas, considerando que entraram em operação há menos de um ano. Este desempenho confirma nossa estratégia de buscar oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos em mercados com um desequilíbrio entre a oferta e a demanda por ABL. Acreditamos que este desequilíbrio representa uma oportunidade única de crescimento para o setor no Brasil.

Recentemente, anunciamos o desenvolvimento de dois novos projetos nas cidades de Bauru e Vila Velha. Ambos os empreendimentos têm inauguração prevista para o 4T12. Este breve ciclo de desenvolvimento, somado às expansões já anunciadas e à incorporação do Parque Shopping Belém em abril de 2012, permitirá a Aliansce aumentar sua ABL própria atual em aproximadamente 31% até o fim de 2012. Esperamos lançar o Parque Shopping Maceió oficialmente ao longo do 3T11 quando estimamos que já tenhamos mais de 50% de sua ABL comercializada. A inauguração do projeto está prevista para abril de 2013.

Os empreendimentos Bauru e Vila Velha terão ABL de 35.000 m² e 42.000 m², respectivamente. A Aliansce terá uma participação de 75% em Bauru e 50% em Vila Velha. Essas são oportunidades que nossas equipes de incorporação e administração vêm se empenhando para concretizar há mais de dois anos. Estes empreendimentos se encontram em mercados que se encaixam em nossa estratégia de desenvolver projetos em mercados pouco penetrados. Do ponto de vista da alocação de recursos, o retorno sobre o capital investido tem um spread de pelo menos 5 p.p. sobre as aquisições realizadas neste ano e que atualmente estão em fase de comercialização.

Em junho, anunciamos a venda do nosso terreno ao lado do Via Parque Shopping na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Essa operação permitiu que, em menos de seis meses, a Aliansce obtivesse um retorno de 40% sobre o valor da aquisição pago em novembro de 2010. Levando-se em conta este valuation, decidimos buscar alternativas estratégicas de expansão para o shopping.

Apesar do impacto sobre o consumo causado pelas medidas macro-prudenciais anunciadas, o varejo brasileiro continuou apresentando crescimento de vendas, e o portfólio da Aliansce tem alcançado números acima da média do setor e de seus pares. Pela convicção na qualidade de nossos ativos, acreditamos na sustentabilidade futura deste crescimento.

A Administração



Nosso Portfólio

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

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

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

O Boulevard Shopping Campos, inaugurado em 29 de abril de 2011, passou a integrar o grupo da Nova Geração de ativos.

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



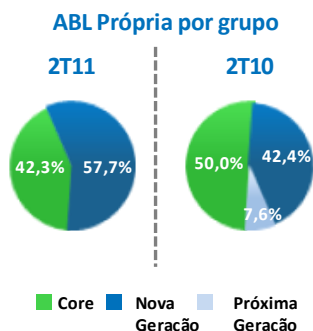
■ Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)



■ Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento)



■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce



No final do 2T11, a Companhia possuía participação em 15 shoppings em operação e 03¹ em desenvolvimento, totalizando 274,3 mil m² de ABL própria em operação e 55,4 mil m² de ABL própria em desenvolvimento. A Companhia também atua como prestadora de serviços, na administração e comercialização de oito shopping centers de terceiros que possuem 136,5 mil m² de ABL total.

¹ Aquisição do Boulevard Vila Velha depende do cumprimento de condições estabelecidas no acordo.



Adicionalmente, no início do 3T11 anunciamos o acordo para aquisição de 75% de um shopping center que está sendo construído na cidade de Bauru, SP. Este empreendimento tem a inauguração prevista para o 4T12 e agregará 26,3 mil m² à ABL própria da Companhia. Ver mais detalhes na seção Eventos Recentes.

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		44,6%	245.393	109.480	99,4%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	45,26%	62.204	28.152	99,8%	AC
Shopping Taboão	SP	38,00%	35.601	13.528	99,9%	AC
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	52.194	36.337	99,5%	AC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	36,52%	17.291	6.315	100,0%	AC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	98,7%	AC
Carioca Shopping	RJ	40,00%	23.805	9.522	100,0%	AC
Supershoping Osasco	SP	36,70%	17.527	6.432	96,2%	C
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		65,7%	240.800	158.261	97,0%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.236	52.236	99,9%	AC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.499	13.250	97,6%	AC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.199	8.700	93,6%	-
Caxias Shopping	RJ	40,00%	25.559	10.223	98,6%	AC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.909	8.454	94,4%	AC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	34.382	25.787	98,8%	AC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	91,6%	AC
Boulevard Shopping Campos	RJ	50,00%	19.000	9.500	95,4%	AC
Lojas C&A		69,3%	9.462	6.555	100,0%	
Loja C&A Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
Total do portfólio		55,3%	495.655	274.295	98,0%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		50,00%	110.804	55.402		
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	32.712	16.356	-	AC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	36.092	18.046	-	AC
Boulevard Shopping Vila Velha ¹	ES	50,00%	42.000	21.000	-	AC
Total do portfólio + ativos em desenvolvimento			606.459	329.697		

(A) Administração | (C) Comercialização

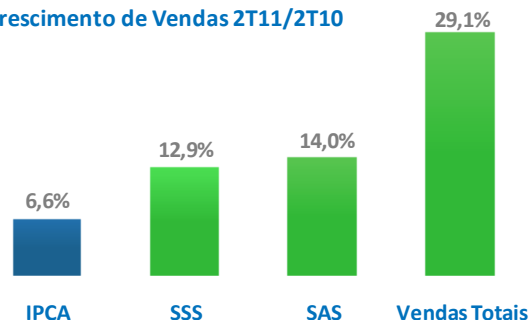
¹ Sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas no acordo



Desempenho de Vendas

No 2T11, as vendas totais dos shoppings da Companhia cresceram 29,1% em relação ao 2T10, atingindo R\$1,2 bilhão no trimestre. O crescimento orgânico dos nossos shoppings, além da expansão do portfólio (ABL própria cresceu 21,6%) e a redução da taxa de vacância (de 3,4% para 2,0%) foram as principais razões para a evolução das vendas. A sazonalidade da Páscoa, que neste ano impactou positivamente os números do 2T11 e no ano passado ocorreu no 1T10, também contribuiu para o aumento nas vendas.

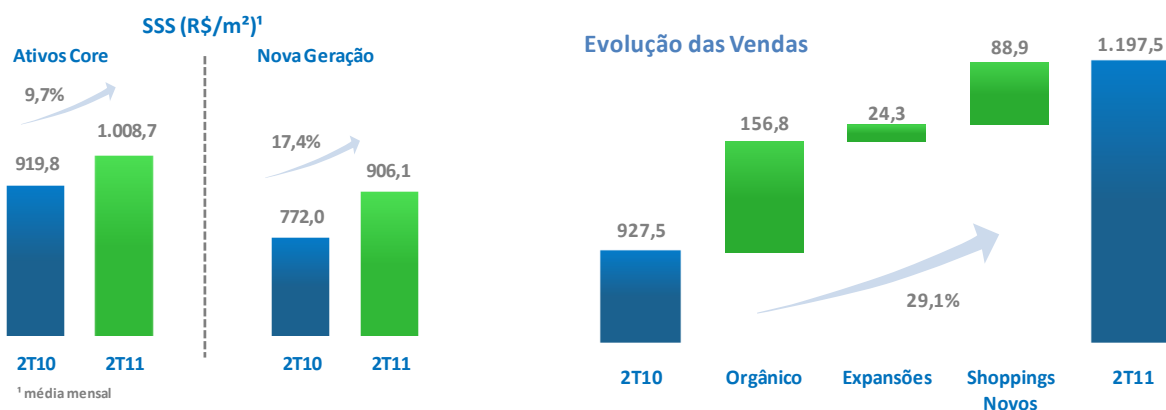
Crescimento de Vendas 2T11/2T10



No 2T11, as vendas por m², excluindo os shoppings inaugurados desde o 4T10, Boulevard Belo Horizonte e Boulevard Campos, aumentaram 13,2% em relação ao 2T10 frente a uma inflação (IPCA) de 6,6% no período.

No critério de vendas mesmas lojas (SSS) e de vendas mesmas áreas (SAS), continuamos apresentando crescimento de dois dígitos no 2T11, de 12,9% e 14,0%, respectivamente. O grupo da Nova Geração de ativos teve uma maior variação, com SSS de 17,4% e SAS de 18,6%, destacando-se o Boulevard Belém (SSS de 30,5%), Caxias Shopping (SSS de 20,0%) e o Bangu Shopping (SSS de 14,5%).

Destacamos ainda o crescimento de SSS em alguns dos shoppings maduros da Companhia, como o Iguatemi Salvador (9,5%), Shopping Grande Rio (13,4%) e Shopping Taboão (11,4%).



Vendas por shopping	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	287.905	257.591	11,8%	552.545	496.853	11,2%
Shopping Taboão	84.820	74.180	14,3%	155.163	134.980	15,0%
Via Parque Shopping	97.153	84.673	14,7%	184.685	168.486	9,6%
Boulevard Shopping Campina Grande	48.200	45.414	6,1%	88.189	84.651	4,2%
Shopping Grande Rio	88.231	75.651	16,6%	163.802	143.497	14,1%
Carioca Shopping	69.489	59.971	15,9%	130.271	114.195	14,1%
Supershoping Osasco	46.111	43.786	5,3%	87.156	83.750	4,1%
Bangu Shopping	119.074	86.332	37,9%	219.840	166.240	32,2%
Santana Parque Shopping	55.029	48.737	12,9%	103.521	91.582	13,0%
Shopping Santa Úrsula	31.624	24.991	26,5%	60.677	45.569	33,2%
Caxias Shopping	54.917	43.040	27,6%	100.696	79.716	26,3%
Boulevard Shopping Brasília	27.318	19.818	37,8%	50.364	34.099	47,7%
Boulevard Shopping Belém ¹	98.749	63.291	56,0%	181.748	114.053	59,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte ²	67.026	-	n/a	124.862	-	n/a
Boulevard Shopping Campos ³	21.851	-	n/a	21.851	-	n/a
Total	1.197.498	927.476	29,1%	2.225.368	1.757.671	26,6%
ABL que informa vendas (média)	431.922	363.139	18,9%	425.804	358.717	18,7%

¹ Inaugurado em Novembro de 2009

² Inaugurado em 26 de Outubro de 2010

³ Inaugurado em 29 de Abril de 2011



Destaques Financeiros

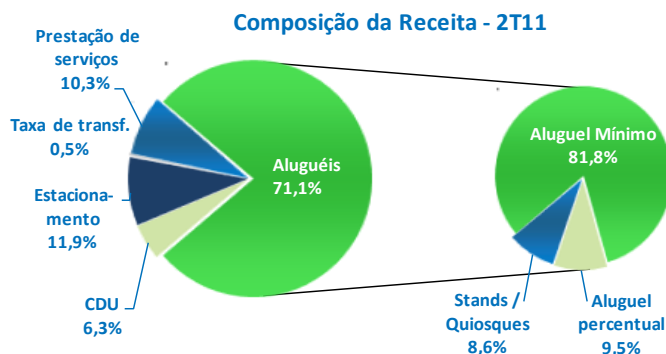
Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 35,4% no 2T11 em relação ao 2T10, reflexo da expansão da ABL própria e do crescimento orgânico (SSR de 12,2%) da Companhia. Vale ressaltar ainda o aumento da taxa de ocupação do portfólio, de 96,8% no 2T10 para 98,0% no 2T11.

O início da operação do Boulevard Belo Horizonte em outubro de 2010 e do Boulevard Campos em abril de 2011 e as expansões dos ativos em operação reforçaram a receita bruta da Companhia.

Os shoppings de Nova Geração mantiveram a tendência de forte crescimento e representaram 52,9% da receita bruta da Companhia no 2T11 versus 45,3% no 2T10. Os Ativos Core cresceram acima de 10% em sua grande maioria. Os shoppings Boulevard Campina Grande e Supershoping Osasco também apresentaram crescimento significativo de 29,5% e 16,9%, respectivamente, reflexo de aquisições de participação adicional ocorridas ao longo de 2010 e em 2011.

O crescimento da receita de estacionamento deve-se à maior eficiência das operações no Boulevard Belém e Bangu Shopping e a contribuição dos shoppings inaugurados no período. O aumento da receita de serviços é resultado da maior receita de aluguéis e estacionamento e da expansão do portfólio.



Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	47.561	35.245	34,9%	92.477	69.461	33,1%
Cessão de direito de uso	4.431	3.109	42,5%	8.233	6.094	35,1%
Estacionamento	8.391	5.930	41,5%	15.736	11.087	41,9%
Taxa de transferência	348	147	136,7%	534	259	106,2%
Prestação de serviços	7.237	5.301	36,5%	14.469	11.860	22,0%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.598	2.395	8,5%	4.516	4.251	6,2%
Total	70.566	52.127	35,4%	135.965	103.012	32,0%

Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
Receita Total por Empreendimentos (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	10.699	9.210	16,2%	20.592	18.412	11,8%
Shopping Taboão	2.993	2.594	15,4%	5.711	5.153	10,8%
Via Parque Shopping	6.414	5.746	11,6%	12.161	10.734	13,3%
Boulevard Shopping Campina Grande	759	586	29,5%	1.459	1.146	27,3%
Shopping Grande Rio	2.247	2.062	9,0%	4.357	3.993	9,1%
Carioca Shopping	2.325	2.066	12,5%	4.469	4.164	7,3%
Supershoping Osasco	1.244	1.064	16,9%	2.372	2.149	10,4%
Bangu Shopping	9.601	7.565	26,9%	18.287	14.554	25,6%
Santana Parque Shopping	2.863	2.769	3,4%	5.711	5.416	5,4%
Shopping Santa Úrsula	926	579	59,9%	1.800	1.221	47,4%
Caxias Shopping	1.913	1.683	13,7%	3.742	3.377	10,8%
Boulevard Shopping Brasília	1.372	820	67,3%	2.549	1.360	87,4%
Boulevard Shopping Belém	9.423	7.088	32,9%	18.687	14.024	33,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	6.408	-	n/a	12.912	-	n/a
Boulevard Campos	916	-	n/a	916	-	n/a
Lojas C&A	628	599	4,8%	1.255	1.198	4,8%
Serviços	7.237	5.301	36,5%	14.469	11.860	22,0%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	2.598	2.395	8,5%	4.516	4.251	6,2%
Total	70.566	52.127	35,4%	135.965	103.012	32,0%



Além da inauguração do Boulevard Belo Horizonte e Boulevard Campos, o forte crescimento de 34,9% da receita de locação no 2T11 foi causado pelo melhor desempenho do Bangu Shopping (SSR de 14,5%) e do Boulevard Belém (taxa de ocupação subiu de 91,4% no 2T10 para 98,8% no 2T11). Destaca-se também a evolução da receita de locação do Boulevard Brasília e do Santa Úrsula, que apresentaram crescimento de 56,7% e 56,4% respectivamente. Os números dos shoppings Boulevard Campina Grande e Supershopping Osasco foram impactados pelo aumento de participação da Companhia nestes empreendimentos.

Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
Receita de Locação por shopping (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	9.976	8.734	14,2%	19.369	17.480	10,8%
Shopping Taboão	2.140	1.906	12,3%	4.187	3.807	10,0%
Via Parque Shopping	3.896	3.600	8,2%	7.527	7.095	6,1%
Boulevard Shopping Campina Grande	738	570	29,5%	1.417	1.114	27,2%
Shopping Grande Rio	1.753	1.583	10,7%	3.418	3.101	10,2%
Carioca Shopping	1.949	1.692	15,2%	3.739	3.429	9,0%
Supershopping Osasco	1.139	895	27,3%	2.208	1.805	22,3%
Bangu Shopping	7.182	5.549	29,4%	13.632	10.597	28,6%
Santana Parque Shopping	2.020	1.865	8,3%	3.972	3.644	9,0%
Shopping Santa Úrsula	707	452	56,4%	1.368	995	37,5%
Caxias Shopping	1.303	1.119	16,4%	2.607	2.284	14,1%
Boulevard Shopping Brasília	1.174	749	56,7%	2.224	1.256	77,1%
Boulevard Shopping Belém	7.411	5.933	24,9%	14.847	11.657	27,4%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	4.856	-	n/a	10.018	-	n/a
Boulevard Shopping Campos	689	-	n/a	689	-	n/a
Lojas C&A	628	598	5,0%	1.255	1.197	4,8%
Total	47.561	35.245	34,9%	92.477	69.461	33,1%

Custo de Aluguéis e Serviços

Os Custos de Aluguéis e Serviços tiveram um crescimento de 37,7% no 2T11, devido principalmente ao aumento na depreciação de propriedades, resultado da expansão do portfólio no período.

A variação dos custos operacionais dos shoppings e do custo de estacionamento também são explicados, em sua maior parte, pela inauguração do Boulevard Belo Horizonte e do Boulevard Campos. A expansão do Via Parque Shopping também teve um impacto na variação dos custos operacionais, em vista da realocação de lojas. Em contrapartida, reduzimos os custos do Boulevard Brasília, por conta da redução da vacância em 14,9 p.p. nos últimos 12 meses.

A provisão para devedores duvidosos foi impactada pela entrada do Boulevard Belém neste custo. Vale ressaltar que toda a provisão do Boulevard Belém é referente a lojistas que já saíram do empreendimento e cujos espaços comerciais já foram locados em sua maior parte (vacância atual de apenas 1,2%).

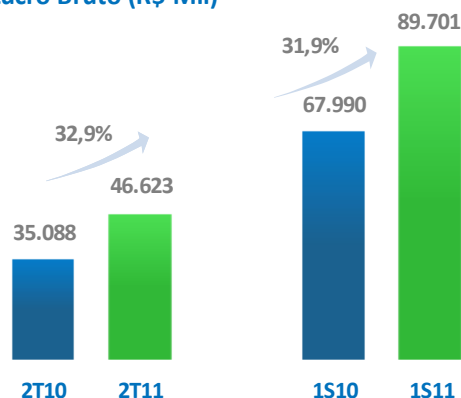
Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
Custos por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Depreciação e Amortização	7.181	4.574	57,0%	13.962	9.043	54,4%
Custos operacionais dos shoppings	4.758	3.557	33,8%	8.917	7.622	17,0%
Custo de estacionamento	2.907	2.330	24,8%	5.215	4.356	19,7%
Gastos pré-operacionais	621	876	-29,1%	1.229	2.163	-43,2%
Custo de comercialização e planejamento	1.728	1.454	18,8%	3.835	2.641	45,2%
Provisão para devedores duvidosos	1.390	704	97,4%	2.851	1.814	57,2%
Total	18.585	13.495	37,7%	36.009	27.639	30,3%



Lucro Bruto

O lucro bruto manteve sua trajetória de crescimento e atingiu R\$46,6 milhões no 2T11, um crescimento de 32,9% em relação ao mesmo período de 2010. O bom desempenho de vendas nos ativos associado ao amadurecimento e à expansão do portfólio foram fatores decisivos para o crescimento da Companhia.

Lucro Bruto (R\$ Mil)

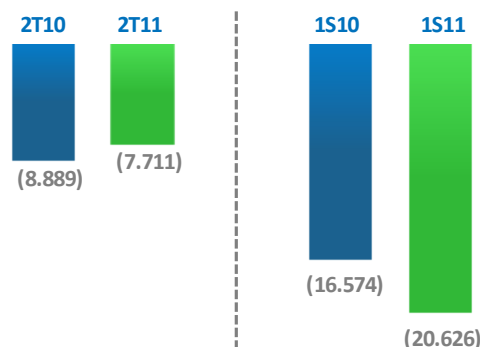


(Despesas)/Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas apresentaram uma redução de 21,4%, passando de R\$9,6 milhões no 2T10 para R\$7,6 milhões no 2T11, resultado do pagamento do bônus anual da diretoria ocorrida no 2T10. Em 2011, o pagamento do bônus ocorreu no 1T11.

No 2T11, as receitas e despesas operacionais foram impactadas por eventos não recorrentes, destacando-se o valor de R\$17,1 milhões referente ao ganho, líquido de comissão, obtido na venda de terreno próximo ao Via Parque Shopping. Os demais itens não recorrentes são despesas relacionadas com a construção da torre comercial do Via Parque (R\$2,4 milhões) e com a contingência do IPTU de 2004 do Via Parque (R\$360 mil).

(Despesas)/Receitas Operacionais (R\$ mil)¹



¹ Valores de 2011 excluem ganho com venda de terreno + itens não-recorrentes

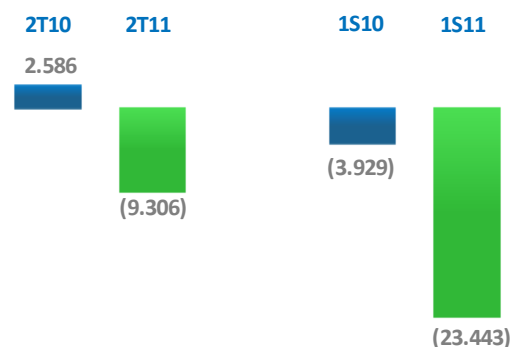
Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
(Despesas)/Receitas Operacionais	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(7.568)	(9.632)	-21,4%	(19.891)	(16.716)	19,0%
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(204)	(86)	137,2%	(367)	(162)	126,5%
Outras (despesas)/receitas operacionais	14.400	829	1637,0%	12.418	304	3984,9%
Total	6.628	(8.889)	n/a	(7.840)	(16.574)	-52,7%
Ganho na venda de terreno ¹ + itens não recorrentes	(14.339)	-	n/a	(12.786)	-	n/a
Total Ajustado	(7.711)	(8.889)	-13,3%	(20.626)	(16.574)	24,4%

¹ Terreno ao lado do Via Parque Shopping

Resultado Financeiro

As despesas financeiras aumentaram em relação ao 2T10 por conta do (i) reconhecimento dos juros sobre o empréstimo referente ao Boulevard Belo Horizonte na despesa financeira e do (ii) aumento na dívida líquida da Companhia devido aos investimentos realizados ao longo do ano.

Resultado Financeiro (R\$ Mil)

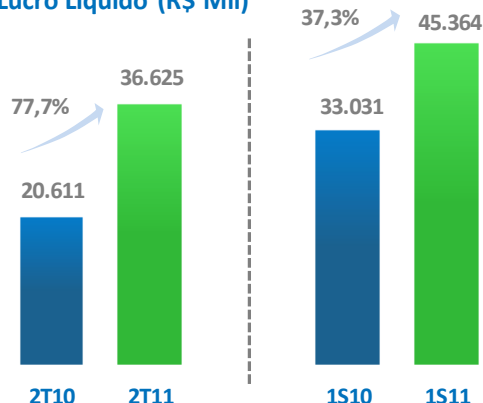




Lucro Líquido

O lucro líquido da Companhia no 2T11 alcançou R\$36,6 milhões, um crescimento de 77,7% em relação ao 2T10, devido ao crescimento do resultado operacional, além do ganho na venda de terreno próximo ao Via Parque Shopping.

Lucro Líquido (R\$ Mil)



NOI

O crescimento da ABL própria da Companhia associado ao amadurecimento dos shoppings inaugurados nos últimos anos fizeram com que o NOI da Companhia aumentasse para R\$54,3 milhões no 2T11, um crescimento de 34,9% em relação ao mesmo período de 2010.

Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
NOI						
	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	50.507	37.787	33,7%	97.527	73.971	31,8%
Cessão de direito de uso	4.431	3.109	42,5%	8.233	6.094	35,1%
Resultado de estacionamento	5.484	3.600	52,3%	10.521	6.731	56,3%
Resultado Operacional	60.422	44.496	35,8%	116.281	86.796	34,0%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(4.758)	(3.557)	33,8%	(8.917)	(7.622)	17,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.390)	(704)	97,4%	(2.851)	(1.814)	57,2%
(=) NOI	54.274	40.235	34,9%	104.513	77.360	35,1%
Margem NOI	89,8%	90,4%	-0,6 p.p.	89,9%	89,1%	0,8 p.p.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$46,9 milhões no 2T11, um crescimento de 51,0% em relação ao 2T10. Excluindo o ganho na venda do terreno e despesas não recorrentes, a margem alcançou 72,0%, um aumento de 8 p.p. em relação ao 2T10.

Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Receita Líquida	65.208	48.583	34,2%	125.710	95.629	31,5%
(-) Custos	(18.585)	(13.495)	37,7%	(36.009)	(27.639)	30,3%
(-) Despesas	6.628	(8.889)	-174,6%	(7.840)	(16.574)	-52,7%
(+) Depreciação e amortização	7.385	4.659	58,5%	14.328	9.206	55,6%
(=) EBITDA	60.636	30.858	96,5%	96.189	60.622	58,7%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(13.718)	223	-6251,6%	(11.557)	1.510	-865,4%
(+) Gastos pré-operacionais	621	876	-29,1%	1.229	2.163	-43,2%
(+/-) Outros	(14.339)	(653)	2095,9%	(12.786)	(653)	1858,0%
(=) EBITDA ajustado	46.918	31.081	51,0%	84.632	62.132	36,2%
Margem EBITDA ajustado	72,0%	64,0%	8 p.p.	67,3%	65,0%	2,4 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 pagamentos de principal e juros. Excluímos ainda itens não recorrentes e os impostos diferidos. O AFFO atingiu R\$40,5 milhões no 2T11, que representa um crescimento de 18,2% em relação ao mesmo período de 2010, alcançando uma margem de 62,0%. O término da carência de pagamento de juros impactou o AFFO no 2T11.

Informações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
FFO	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Lucro Líquido	36.625	20.611	77,7%	45.364	33.031	37,3%
(+) Depreciação e amortização	7.385	4.659	58,5%	14.328	9.206	55,6%
(=) FFO	44.010	25.270	74,2%	59.692	42.237	41,3%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(13.718)	223	-6251,6%	(11.557)	1.510	-865,4%
(+) Efeito SWAP	(2.072)	(7.313)	-71,7%	(3.113)	(8.138)	-61,7%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	8.476	10.475	-19,1%	22.785	16.118	41,4%
(+)/ (-) Impostos diferidos	3.764	5.564	-32,4%	5.633	8.710	-35,3%
(=) FFO ajustado	40.460	34.219	18,2%	73.440	60.437	21,5%
Margem AFFO %	62,0%	70,4%	-8,4 p.p.	58,4%	63,2%	-4,8 p.p.

CAPEX

O CAPEX investido pela Companhia no 2T11 alcançou R\$41,3 milhões. A maior parte dos investimentos foi realizada no pagamento do sinal do acordo para a aquisição do Boulevard Vila Velha e na construção do Boulevard Campos (inaugurado em abril de 2011), do Parque Shopping Maceió e do Parque Shopping Belém, além de expansões nos shoppings em operação. Para maiores detalhes, ver seção Vetores de Crescimento.

Com base nos projetos greenfields, expansões e projetos multiuso já anunciados, estimamos o seguinte cronograma de investimentos para o restante do ano de 2011 e em 2012 e 2013:

	2011E ¹	2012E	2013E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhões de reais)</i>			
Expansões	28,7	86,8	37,6	153,0
Greenfields	151,9	208,1	31,9	391,8
Projetos Imobiliários	21,3	65,9	0,2	87,4
Total	201,9	360,7	69,7	632,2

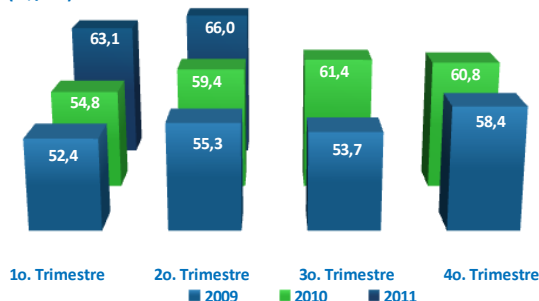
¹ Investimento a ser realizado até o final do ano



Destaques Operacionais

Resultado Operacional (NOI/m²)

NOI (R\$/m²)¹



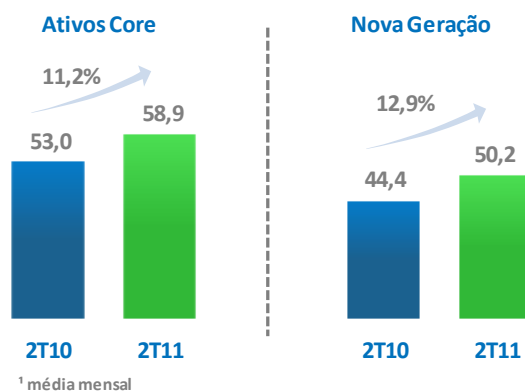
O NOI/m² da Companhia apresentou um crescimento de 4,5% em relação ao 2T10. O aumento da taxa de ocupação e o crescimento das receitas de locação e estacionamento foram os principais fatores. Adicionalmente, as expansões do Bangu Shopping e do Iguatemi Salvador contribuíram para o melhor desempenho, superando o impacto das inaugurações do Boulevard Belo Horizonte e Boulevard Campos que possuem NOIs ainda inferiores à média da Companhia.

Aluguel de mesmas lojas (SSR)

Os aluguéis de mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) apresentaram significativos aumentos em relação ao 2T10, registrando variações de 12,2% e 11,8%, respectivamente, devido aos reajustes nos aluguéis, incremento nas vendas e do impacto das renovações dos contratos de locação.

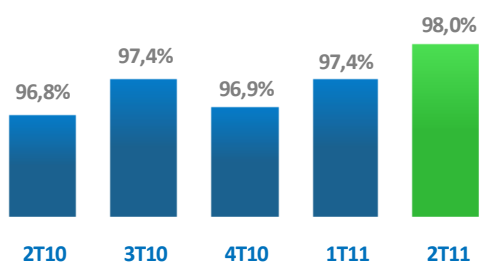
O SSR dos ativos de Nova Geração deste grupo de ativos cresceu 12,9%. Neste grupo, destacam-se o Bangu Shopping que apresentou SSR de 14,5% e Caxias Shopping com variação de 15,9% sobre o 2T10.

SSR (R\$/m²)¹



Taxa de Ocupação

Taxa de Ocupação (%)



A taxa de ocupação da Companhia atingiu o maior índice desde 1T09. Considerando todos os shoppings de seu portfólio, a Companhia alcançou 98,0% no 2T11, um aumento de 0,6 p.p. em relação ao 1T11. Este resultado deve-se a maior ocupação do Boulevard Belo Horizonte (+3,1 p.p.), Boulevard Brasília (+8,4 p.p.) e Shopping Santa Úrsula (+2,4 p.p.).

Excluindo o efeito da vacância do Boulevard Belo Horizonte (inaugurado em outubro de 2010) e Boulevard Campos (inaugurado em abril de 2011), a taxa de ocupação no 2T11 atingiu 98,9%. Ao final do 2T11, havia seis shoppings em nossa carteira com mais de 99% de taxa de ocupação.

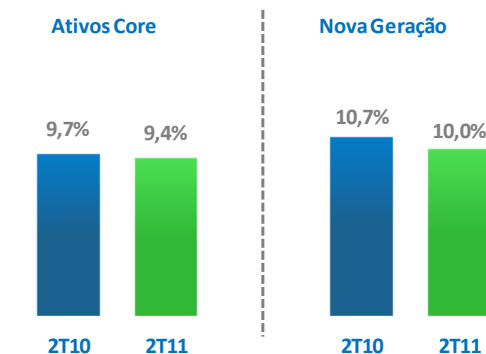
Custo de Ocupação (% de vendas)

No 2T11, o Custo de Ocupação da Companhia apresentou uma redução de 0,3 p.p. em relação ao 2T10, atingindo um patamar de 9,7%.

Esta queda foi mais sensível, conforme esperado, nos ativos de Nova Geração onde o custo de ocupação foi reduzido de 10,7% no 2T10 para 10,0% no fim do 2T11. Os ativos Core também apresentaram queda, fechando o 2T11 no patamar de 9,4% contra 9,7% do 2T10.

Em vista da maturação dos ativos de Nova Geração (taxa de ocupação de 97,0% e SSS de 17,4%), o custo de ocupação da Companhia tende a cair, o que possibilita aumentos reais nos aluguéis sem que haja maior risco de inadimplência dos lojistas. Estes ativos representam hoje 57,5% da ABL própria da Companhia.

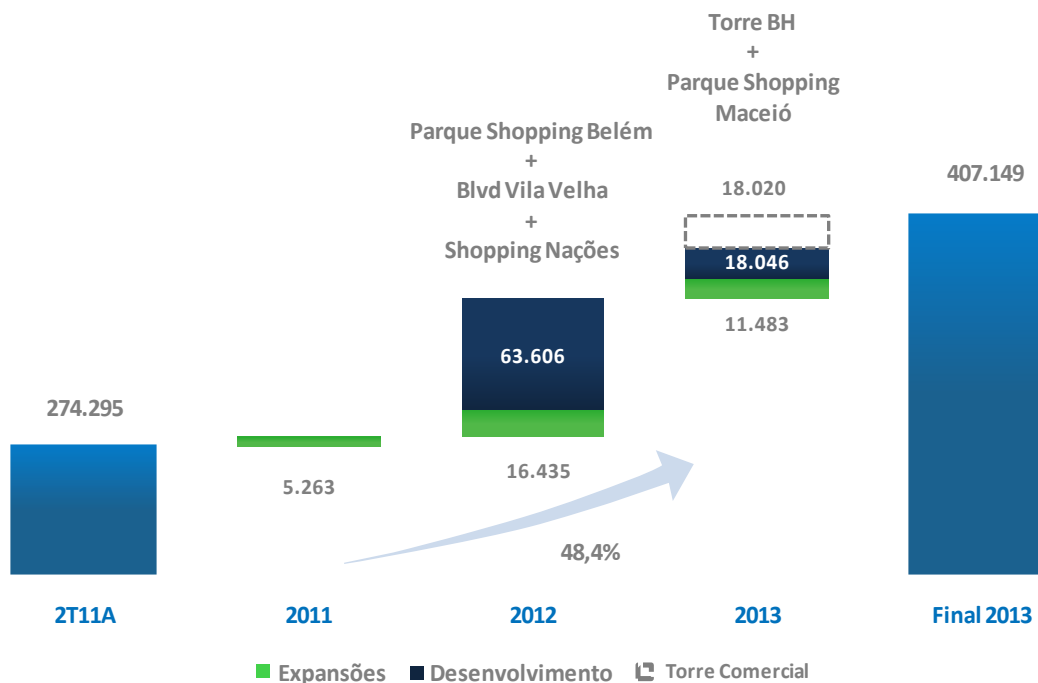
Custo de Ocupação (%)





Vetores de Crescimento

Seguindo nosso cronograma de projetos greenfields e expansões ao final de 2013 alcançaremos uma ABL própria de aproximadamente 407,2 mil m² já contratada, apresentando um crescimento 48,4% em relação ao 2T11.





Projetos GREENFIELD

Parque Shopping Belém

No 2T11, o investimento do Parque Shopping Belém foi atualizado com base no orçamento atual, representando um ajuste de R\$2,3 milhões ou 2,6% sobre o valor informado no 1T11, inferior à variação do INCC-DI de 4,4% no período. No fim do 2T11, o shopping já possuía 64% de sua ABL comercializada e tínhamos realizado 21% do investimento atualizado, em linha com o cronograma previsto para o projeto.

As obras estão dentro do cronograma. Estamos concluindo a fase estrutural da obra e iniciaremos no 3T11 a etapa das instalações do shopping. A inauguração do shopping está prevista para o 2T12.

O reajuste dos valores de locação manteve nossas perspectivas de retorno para o empreendimento. Projetamos uma taxa interna de retorno de 16,9% real e desalavancada, com um cap rate do 3º ano de 14,3%, tomando-se como base o NOI previsto para o 3º ano de operação.

Estamos em negociação para o desenvolvimento de um projetos multiuso dentro do terreno do empreendimento de 58 mil m².

Parque Shopping Belém	
	
Foto Atual	Perspectiva
Localização	Belém, PA
ABL	32.712 m ²
Lançamento	Agosto de 2010
Inauguração Prevista	2T12
Participação	50%
TIR (a.a.)	17%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 5,7 milhões
CAPEX	R\$ 90,3 milhões
% Capex Realizado	21%
NOI 1º ano	R\$ 10,5 milhões
NOI 3º ano	R\$ 12,1 milhões

Parque Shopping Maceió

O Parque Shopping Maceió executou ao longo do 2T11 a maior parte da terraplanagem prevista para o terreno. Obtivemos a licença de construção do shopping e estamos contratando a construtora que será responsável pela obra. Concluímos ainda durante o 2T11 o processo de desmembramento do terreno, com a marcação das áreas dos projetos imobiliários que ocuparão uma área de 88.800 m².

Em face da demora na obtenção da licença de construção, o cronograma foi revisado, passando sua inauguração para o 2T13. O lançamento para o mercado está previsto para ocorrer no 3T11, onde esperamos anunciar o projeto já com mais de 50% locado.

Parque Shopping Maceió	
	
Foto Atual	Perspectiva
Localização	Maceió, AL
ABL	36.092 m ²
Lançamento	Setembro de 2011
Inauguração Prevista	2T13
Participação	50%
TIR (a.a.)	20%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 6,5 milhões
CAPEX	R\$ 89,6 milhões
% Capex Realizado	20%
NOI 1º ano	R\$ 12,3 milhões
NOI 3º ano	R\$ 14,3 milhões




Durante o 2T11, atualizamos positivamente as expectativas de aluguel por m² com base nas propostas recebidas. O CAPEX da Aliansce foi revisado para R\$89,6 milhões, reajuste de 0,4% em relação ao total informado no 1T11 (variação do INCC-DI no período: 4,4%). Como o aumento nos aluguéis foi superior à revisão do CAPEX, a TIR real e desalavancada subiu de 16,7% para 19,8% e estimamos um cap rate de 17,2% no 3º ano cujo NOI projetado da Companhia é de R\$14,3 milhões.

Boulevard Shopping Vila Velha

Em 28 de junho de 2011, a Companhia anunciou acordo para aquisição de 50% de participação do Boulevard Vila Velha, shopping em desenvolvimento em Vila Velha, no estado do Espírito Santo. O empreendimento tem a sua inauguração prevista para o 4T12 e a maior parte da estrutura física do shopping já foi construída. A Companhia será responsável pelo desenvolvimento, comercialização e administração do empreendimento.

O terreno do shopping possui aproximadamente 96.000 m² e inclui área a ser destinada para um projeto multiuso. O shopping terá uma ABL de aproximadamente 50.000 m² a ser inaugurada em 2 fases: A primeira, com 42.000 m², será inaugurada no 4T12 e a segunda fase com 8.000 m², será inaugurada no 4T14. Serão aproximadamente 150 lojas e cerca de 2.300 vagas de estacionamento.

Boulevard Shopping Vila Velha	
	
Foto Atual	Perspectiva
Localização	Vila Velha, ES
ABL	42.000 m ²
Lançamento	Setembro de 2011
Inauguração Prevista	4T12
Participação	50%
TIR (a.a.)	16%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 5,8 milhões
CAPEX	R\$ 129,3 milhões
% Capex Realizado	16%
NOI 1º ano	R\$ 12,4 milhões
NOI 3º ano	R\$ 17,3 milhões

O NOI projetado da Companhia para o terceiro ano de operação em R\$17,3 milhões e o cap rate em 14,0%. A TIR esperada é de 16,4% real e desalavancada.

Shopping Nações em Bauru, SP

Anunciamos acordo para aquisição de 75% do empreendimento em 29 de julho de 2011 – Para maiores detalhes, ver seção Eventos Recentes.

Expansões

Projetos em Andamento

Os projetos de expansão com inaugurações previstas para os próximos 12 meses irão acrescentar aproximadamente 6,4 mil m² à ABL própria da Companhia. Estimamos o NOI de 3º ano da Companhia nestas expansões em R\$4,9 milhões. O investimento líquido na participação Aliansce será de R\$20,1 milhões, dos quais 65,7% já tinham sido realizados até o final do 2T11.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)				Locação	TIR (a.a.)
						CAPEX	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano		
Expansão Bangu - Centro Médico	RJ	4T11	1.978	100,00%	1.978	8,4	-0,2	1,1	1,2	55%	15%
Via Parque Shopping - Fase 01	RJ	4T11	4.719	69,62%	3.285	11,6	1,2	2,8	3,5	90%	36%
Expansão Iguatemi Salvador	BA	1T12	2.628	41,59%	1.093	0,0	0,0	0,3	0,3	100%	n/a
Total			9.325		6.356	20,1	0,9	4,2	4,9		



Expansão Iguatemi Salvador

Durante o 2T11, com a inauguração da Casas Bahia, concluímos a fase principal desta expansão que já acrescentou cerca de 2.000 m² de ABL própria à Companhia, juntamente com a criação de mais 200 vagas de estacionamento.

Esta expansão terá sua última fase inaugurada no 1T12, com entrega da academia de ginástica BodyTech. Esta operação terá aproximadamente 2.600 m² de ABL.

Expansão Bangu Shopping – Centro Médico

Ao longo do 2T11, verificamos que a demanda por expansão da área de varejo no shopping continua alta e é bem superior à procura por escritórios comerciais. Desta forma, preferimos adiar a comercialização dos espaços para escritórios comerciais e trabalhar junto à equipe de desenvolvimento da Companhia em um projeto com uma rentabilidade superior.

Com base neste cenário, o projeto de expansão para o Bangu Shopping foi separado em duas fases. A primeira contará com um Centro Médico onde estarão presentes dois centros de diagnóstico de renome nacional e cerca de 40 consultórios totalizando uma ABL própria de cerca de 2.000 m². A inauguração da 1ª fase está prevista para o 4T11. A realização deste projeto reforça o

caráter de grande centro de compras, lazer e também de serviços do Bangu Shopping, que já conta com uma unidade do Rio Poupa Tempo, inaugurada no 3T09.



O projeto da 2ª fase da expansão, com aproximadamente 4.500 m² de ABL, será definido ainda no 3T11. Prevemos a inauguração desta área para o 4T12.

Expansão Via Parque Shopping – 1ª fase

O andamento das obras da expansão está dentro do cronograma previsto. Durante o 2T11, concluímos 95% das obras de reforço. No final de julho, entregamos a loja da âncora C&A e prevemos a entrega das demais lojas ainda no mês de agosto.

Atualmente 90% da área da expansão já se encontram comercializados. O crescimento dos aluguéis em comparação com a estimativa inicial resultou em um aumento do NOI projetado da expansão. A TIR real e desalavancada prevista subiu de 33,8% para 39,0%, sendo que o resultado operacional previsto para o 3º ano da operação cresceu de R\$2,9 milhões para R\$3,7 milhões.





Expansão Boulevard Shopping Campina Grande – 1ª fase

A expansão do Boulevard Campina Grande será realizada em 2 fases. O projeto da 1ª fase foi revisado e a ABL total projetada passou de 3.600 m² para 6.700 m². Em função desta alteração, a data prevista da inauguração passou a ser no 4T12.

A segunda fase da expansão, que contará também com uma torre comercial, teve seu projeto revisado. A previsão de inauguração passa para o 2T14, sendo que a ABL total aumentou para 7.800 m² (ABL própria de 2.840 m²).

Futuras Expansões

Os projetos de expansões planejadas pela Companhia irão acrescentar aproximadamente 29,7 mil m² de ABL própria nos próximos 3 anos.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)
Boulevard Shopping Belém	PA	3T12	5.203	75,00%	3.902
Shopping Taboão	SP	4T12	6.053	38,00%	2.300
Expansão Campina Grande - Fase 01	PB	4T12	6.731	36,52%	2.458
Via Parque Shopping - Fase 02	RJ	4T12	3.163	69,62%	2.202
Bangu Shopping - Fase 02	RJ	4T12	4.480	100,00%	4.480
Shopping Grande Rio	RJ	2T13	5.000	25,00%	1.250
Carioca Shopping	RJ	2T13	10.722	40,00%	4.289
Caxias Shopping	RJ	4T13	6.022	40,00%	2.409
Iguatemi Salvador	BA	4T13	8.500	41,59%	3.535
Boulevard Shopping Campina Grande - Fase 02	PB	2T14	7.783	36,52%	2.842
Total			63.656		29.667

Projetos Imobiliários

Torre Comercial Boulevard Shopping Belo Horizonte

O empreendimento terá cerca de 18.000 m² de área privativa em 17 andares e contará com aproximadamente 400 vagas de estacionamento integradas ao shopping. O projeto já foi aprovado, a estrutura de fundação está pronta e estamos contratando a construtora. Estimamos o início das obras ainda no 3T11, com prazo estimado para conclusão de até 24 meses. A torre triple A será construída nos mais altos padrões de acabamento incluindo o certificado *green building*. Pesquisas de mercado indicam uma grande demanda por empreendimentos dessa categoria na cidade onde a vacância é próxima de zero. Contratamos a empresa CB Richard Ellis para comercializar a locação da torre. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



Endividamento e Disponibilidades

No final do 2T11, a dívida bruta da Companhia manteve-se no mesmo patamar do trimestre anterior, totalizando R\$695,2 milhões. O perfil atual da dívida da Companhia possui um prazo médio de maturação de 9,8 anos, sendo 97,6% indexada à TR e IPCA. A baixa volatilidade dos indexadores da dívida aliado ao perfil de amortização de longo prazo faz com que o passivo esteja alinhado com a geração de caixa da Companhia.

A nossa posição de caixa no final do 2T11 era de R\$272,7 milhões, uma redução de R\$42,6 milhões frente ao 1T11. A maior parte do nosso caixa é gerida através de um Fundo Exclusivo onde obtivemos uma rentabilidade de 104,3% do CDI no 2T11.

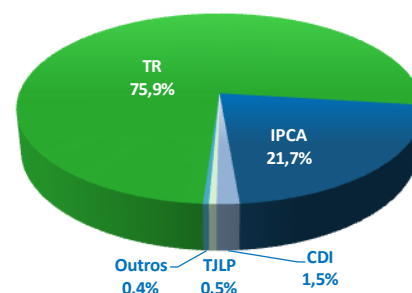
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Bancos	19.850	160.182	180.032
CCI/ CRI	42.335	472.867	515.202
DÍVIDA TOTAL	62.185	633.049	695.234
Caixa e aplicações financeiras	(272.657)	-	(272.657)
DÍVIDA LÍQUIDA	(210.472)	633.049	422.577

Em 30 de junho de 2011, a Aliansce apresentava uma dívida líquida de aplicações financeiras consolidada de R\$422,6 milhões e de R\$360,6 milhões excluindo a participação de minoritários. Vale ressaltar que entre 5 e 12 de julho, recebemos as duas primeiras parcelas referente à venda do terreno junto ao Via Parque no valor total de R\$34,5 milhões.

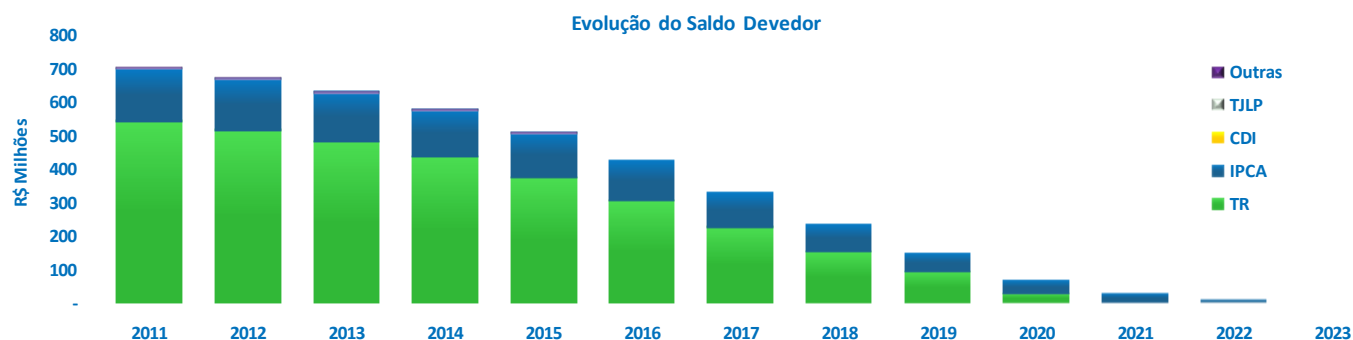
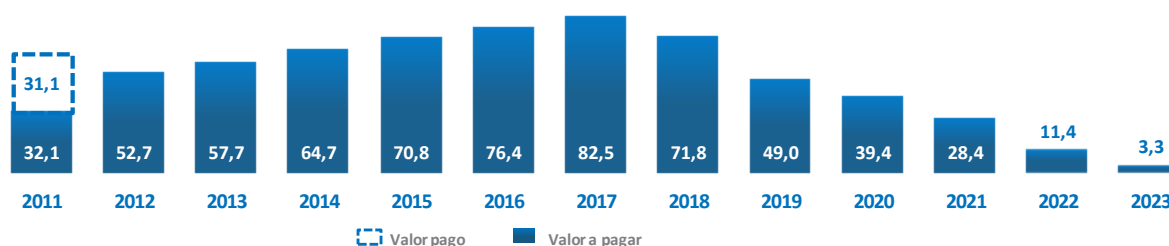
Ao longo do 2T11, recebemos R\$6,8 milhões relativos a ultima liberação do empréstimo para a construção do Boulevard Campos. Esta operação foi contratada no 4T10 com prazo 9 anos, carência de principal de 1 ano e custo de TR + 10,7%. O total do financiamento é de R\$20 milhões na participação da Aliansce.

Contratamos um financiamento para o Parque Shopping Belém no valor de R\$120 milhões, a um custo de TR + 10,6% e prazo de pagamento de 10 anos e 2 anos de carência (juros e principal). A primeira liberação está prevista para ocorrer no 3T11, as demais seguirão o cronograma físico-financeiro da obra.

Perfil da Dívida - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal - R\$ milhões

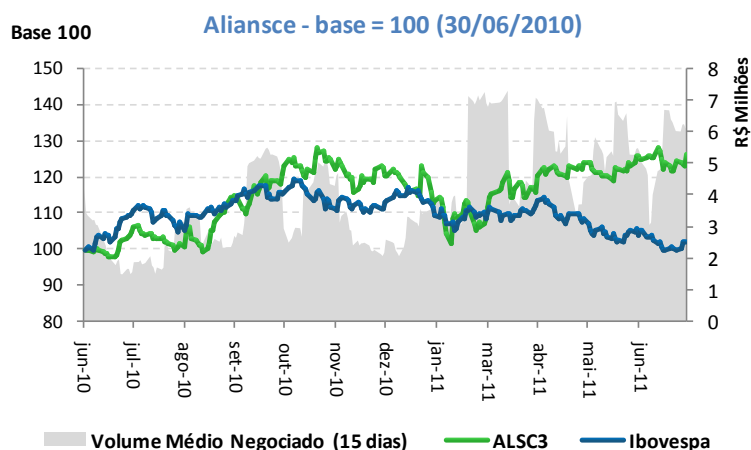




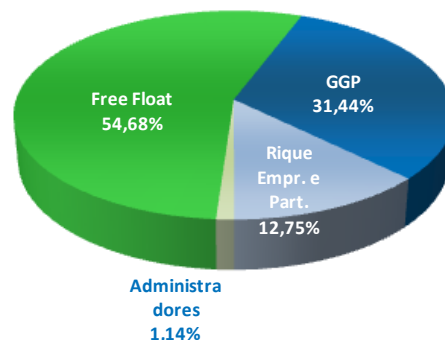
Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 2T11 cotada a R\$14,28, uma valorização de 26,6% nos últimos 12 meses.

No 2T11, o volume financeiro médio diário de negociação foi de R\$4,9 milhões.



Composição Acionária Atual



Eventos Recentes

Acordo para aquisição do Shopping Nações em Bauru, SP

Em 29 de julho de 2011, a Companhia anunciou acordo para aquisição de participação de seu segundo shopping center no interior paulista, o Shopping Nações, na cidade de Bauru. A Aliansce terá participação de 75% no projeto e será responsável pela administração do shopping.

A ABL total do shopping será aproximadamente 35.000 m², 190 lojas, terá cerca de 1.700 vagas de estacionamento. O projeto está em fase de fundação e contenção e a inauguração está prevista para o 4T12. O shopping foi lançado em setembro de 2010 e já conta com mais de 50% de sua ABL comercializada.

O município de Bauru possui uma população de 344 mil habitantes, e o terreno do shopping está localizado na região central da cidade, com fácil acesso às principais rodovias que ligam Bauru aos municípios vizinhos. A área total do terreno tem 49.000 m² e possui potencial construtivo que permite a inclusão de um projeto multiuso.

O resultado operacional esperado do shopping na participação da Aliansce para o terceiro ano de operação é de R\$17,5 milhões e o Cap Rate estabilizado de 12,8%. Estimamos uma TIR de 16,2% real e desalavancada para a Companhia. O investimento na participação da Aliansce é de aproximadamente R\$145,8 milhões.

Shopping Nações



Localização	Bauru, SP
ABL	35.000 m ²
Lançamento	Setembro de 2010
Inauguração Prevista	4T12
Participação	75%
TIR (a.a.)	16%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 9,2 milhões
CAPEX	R\$ 145,8 milhões
% Capex Realizado ¹	0%
NOI 1º ano	R\$ 15,0 milhões
NOI 3º ano	R\$ 17,5 milhões

¹ Sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas no acordo



Glossário

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

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

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

Lojas Satélites: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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



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

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

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

Taxa de Ocupação: Divisão entre a área locada e a ABL total de cada Shopping no final do período indicado.

Vendas: Vendas declaradas pelas lojas em cada um dos Shoppings durante o trimestre.

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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

O investimento da Aliansce no Via Parque Shopping é realizado através do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping que, para fins contábeis, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas como investimento financeiro. Desta forma, os resultados operacionais do shopping não são consolidados no balanço da Aliansce e o investimento é registrado a valor de mercado conforme determina a Lei 11.638. Para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 69,62% detida pela Aliansce em 30 de junho de 2010 e 2011 no Via Parque Shopping de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

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

Apresentamos, abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras encerradas em 30 de junho de 2010 e 2011:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2010 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2010 - Gerencial
Período findo em 30 de junho de 2010				
	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	94.922	9.895	(1.805)	103.012
Impostos e contribuições e outras deduções	(7.323)	(60)	-	(7.383)
Receita líquida	87.599	9.835	(1.805)	95.629
Custo de aluguéis e serviços	(26.039)	(3.405)	1.805	(27.639)
Lucro bruto	61.560	6.430	-	67.990
(Despesas)/Receitas operacionais				
Despesas administrativas e gerais	(16.716)	-	-	(16.716)
Despesa com depreciação	(162)	-	-	(162)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(349)	653	-	304
	(17.227)	653	-	(16.574)
Resultado financeiro	(3.973)	44	-	(3.929)
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	40.360	7.127	-	47.487
Imposto de renda e contribuição social	(12.445)	-	-	(12.445)
Participações minoritárias	(2.011)	-	-	(2.011)
Lucro Líquido/ (prejuízo) do Exercício	25.904	7.127	-	33.031

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2010 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2010 - Gerencial
Período findo em 30 de junho de 2010				
	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita Líquida	87.599	9.835	(1.805)	95.629
(-) Custo de aluguéis e serviços	(26.039)	(3.405)	1.805	(27.639)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(17.227)	653	-	(16.574)
(+) Depreciação e amortização	8.972	234	-	9.206
EBITDA	53.305	7.317	-	60.622
MARGEM EBITDA %	60,9%			63,4%
(+) Despesas não recorrentes	2.163	(653)	-	1.510
EBITDA AJUSTADO	55.468	6.664	-	62.132
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	63,3%			65,0%
Lucro Líquido	25.904	7.127	-	33.031
(+) Depreciação e amortização	8.972	234	-	9.206
(=) FFO	34.876	7.361	-	42.237
Margem FFO %	39,8%			44,2%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	2.163	(653)	-	1.510
(+) Efeito SWAP	(8.138)	-	-	(8.138)
(+) Despesas financeiras não pagas	16.118	-	-	16.118
(+) Impostos não caixa	8.710	-	-	8.710
(=) FFO ajustado	53.729	6.708	-	60.437
Margem AFFO %	61,3%			63,2%



Cconciliação 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 junho de 2011				
	<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	128.709	9.920	(2.664)	135.965
Impostos e contribuições e outras deduções	(10.234)	(21)	-	(10.255)
Receita líquida	118.475	9.899	(2.664)	125.710
Custo de aluguéis e serviços	(35.444)	(3.229)	2.664	(36.009)
Lucro bruto	83.031	6.670	-	89.701
(Despesas)/Receitas operacionais				
Despesas administrativas e gerais	(19.891)	-	-	(19.891)
Despesa com depreciação e amortização	(367)	-	-	(367)
Outras (despesas)/receitas operacionais	16.648	(4.230)	-	12.418
	(3.610)	(4.230)	-	(7.840)
Resultado financeiro	(11.655)	772	(12.560)	(23.443)
Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	67.766	3.212	(12.560)	58.418
Imposto de renda e contribuição social	(12.052)	-	-	(12.052)
Participações minoritárias	(1.002)	-	-	(1.002)
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício	54.712	3.212	(12.560)	45.364

Cconciliação 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 junho de 2011				
	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita líquida	118.475	9.899	(2.664)	125.710
(-) Custo de aluguéis e serviços	(35.444)	(3.229)	2.664	(36.009)
(-)(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(3.610)	(4.230)	-	(7.840)
(+) Depreciação e amortização	14.085	243	-	14.328
EBITDA	93.505	2.683	-	96.189
MARGEM EBITDA %	78,9%			76,5%
(+/-) Despesas não recorrentes	(15.835)	4.278	-	(11.557)
(+) Gastos pré-operacionais	1.229	-	-	1.229
(+/-) Outros	(17.064)	4.278	-	(12.786)
EBITDA AJUSTADO	77.670	6.961	-	84.632
MARGEM EBITDA AJUSTADO %	65,6%			67,3%
Lucro líquido	54.712	3.212	(12.560)	45.364
(+) Depreciação e amortização	14.085	243	-	14.328
(=) FFO	68.797	3.455	(12.560)	59.692
Margem FFO %	58,1%			47,5%
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(15.835)	4.278	-	(11.557)
(+) Efeito SWAP	(3.113)	-	-	(3.113)
(+) Despesas financeiras não pagas	22.785	-	-	22.785
(+) Impostos não caixa	5.633	-	-	5.633
(=) FFO ajustado	78.267	7.733	(12.560)	73.440
Margem AFFO %	66,1%			58,4%



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	30/06/2011	30/06/2011	30/06/2011
Atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	55.714	3.211	58.925
Depreciação e amortização	14.085	244	14.329
(Ganho) perda de investimentos	(17.065)	-	(17.065)
Receita financeira - FIIVPS	(12.560)	-	(12.560)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.633	-	5.633
Remuneração baseada em opção de ações	1.174	-	1.174
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos e certificados de recebíveis imobiliários	41.813	-	41.813
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(3.113)	-	(3.113)
Aluguel linear	(4.507)	(9)	(4.516)
Recursos provenientes do lucro	81.174	3.446	84.620
Redução (aumento) dos ativos			
Contas a receber de clientes	6.850	986	7.836
Valores a receber	281	1.367	1.648
Impostos a recuperar	(3.882)	(30)	(3.912)
Adiantamentos	(24.369)	188	(24.181)
Outros créditos	(509)	256	(253)
Transações com partes relacionadas	(4.320)	-	(4.320)
Aumento (redução) dos passivos	(8.743)	(1.328)	(10.071)
Fornecedores	(2.628)	76	(2.552)
Impostos e contribuições a recolher	11.750	(1.402)	10.348
Impostos pagos	(11.283)	-	(11.283)
Outras obrigações	(5.240)	(2)	(5.242)
Receitas diferidas	(831)	-	(831)
Transações com partes relacionadas	(511)	-	(511)
Dividendos recebidos	1.392	-	1.392
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	47.874	4.885	52.759
Atividades de investimento			
Resgate em títulos e valores mobiliários	34.917	-	34.917
Aquisição em ativo imobilizado e propriedades para investimento	(44.253)	(3.541)	(47.794)
Venda de propriedade para investimento	5.000	-	5.000
Pagamento das obrigações com compra de ativos	(58.008)	-	(58.008)
Aquisição de ativo intangível	(1.571)	-	(1.571)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(63.915)	(3.541)	(67.456)
Atividades de financiamento			
Gasto com emissão de ações	4	-	4
Dividendos a pagar	-	(0)	(0)
Dividendos pagos	(12.959)	(1.999)	(14.958)
Pagamento juros dos empréstimos e financiamentos	(3.182)	-	(3.182)
Pagamento principal dos empréstimos e financiamentos	(14.382)	-	(14.382)
Pagamento juros das cédulas de crédito imobiliário	(21.342)	-	(21.342)
Pagamento principal das cédulas de crédito imobiliário	(17.384)	-	(17.384)
Captação de empréstimos e financiamentos	22.752	-	22.752
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	54.143	-	54.143
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	7.650	(1.999)	5.651
Variação líquida em disponibilidades	(8.391)	(655)	(9.046)
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	9.318	10.179	19.497
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	17.709	10.834	28.543
Aumento líquido nas disponibilidades	(8.391)	(655)	(9.046)



Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Alianscce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Alianscce Consolidado Gerencial	
	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2011	31/12/2010
ATIVO								
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	9.318	17.709	1.215	512	-	-	10.533	18.221
Contas a receber	36.943	39.249	1.582	2.692	-	-	38.525	41.941
Dividendos a receber	8.656	-	-	-	(8.656)	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	253.160	288.077	8.964	10.322	-	-	262.124	298.399
Imposto a recuperar	14.666	8.272	30	-	-	-	14.696	8.272
Adiantamento a terceiros	25.343	974	38	226	-	-	25.381	1.200
Valores a receber	63.197	-	-	1.367	-	-	63.197	1.367
Outros créditos	1.261	535	133	255	-	-	1.394	790
Total Ativo Circulante	412.544	354.816	11.962	15.374	(8.656)	-	415.850	370.190
Não circulante								
Contas a receber	965	1.001	-	-	-	-	965	1.001
Títulos e valores mobiliários	334.518	334.518	-	-	(334.518)	(334.518)	-	-
Valores a receber	1.192	670	-	-	-	-	1.192	670
Depósitos judiciais	-	-	1.969	1.969	-	-	1.969	1.969
Transações com partes relacionadas	18.647	14.327	-	-	-	-	18.647	14.327
Impostos diferidos	21.134	21.257	-	-	-	-	21.134	21.257
Outros créditos	3.914	4.131	-	-	-	-	3.914	4.131
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Imobilizado	1.681	1.295	-	-	-	-	1.681	1.295
Propriedades para investimento	1.200.690	1.212.381	53.812	50.515	-	-	1.254.502	1.262.896
Intangível	232.314	231.005	-	-	-	-	232.314	231.005
Total Ativo Não Circulante	1.815.227	1.820.757	55.781	52.484	(334.518)	(334.518)	1.536.490	1.538.723
Total do Ativo	2.227.771	2.175.573	67.743	67.858	(343.174)	(334.518)	1.952.340	1.908.913
PASSIVO								
Circulante								
Empréstimos e financiamentos	19.850	30.774	-	-	-	-	19.850	30.774
Cédula de crédito imobiliário	42.335	45.734	-	-	-	-	42.335	45.734
Fornecedores	10.146	11.049	295	219	-	-	10.441	11.268
Impostos e contribuições a recolher	6.598	6.131	326	1.728	-	-	6.924	7.859
Dividendos a pagar	-	12.959	8.744	7.479	(8.656)	-	88	20.438
Outros	8.021	12.154	1.893	1.601	-	-	9.914	13.755
Total Passivo Circulante	86.950	118.801	11.258	11.027	(8.656)	-	89.552	129.828
Não Circulante								
Empréstimos e financiamentos	160.182	133.292	-	-	-	-	160.182	133.292
Cédula de crédito imobiliário	471.745	415.472	-	-	-	-	471.745	415.472
Obrigações por compra de ativos	-	58.008	-	-	-	-	-	58.008
Transações com partes relacionadas	722	1.233	-	-	-	-	722	1.233
Receitas diferidas	49.356	50.187	-	-	-	-	49.356	50.187
Provisões para contingências	11.555	10.986	957	1.162	-	-	12.512	12.148
Instrumentos financeiros derivativos	1.122	4.235	-	-	-	-	1.122	4.235
Imposto de renda e contribuição social diferida	145.905	139.696	-	-	(108.183)	(108.183)	37.722	31.513
Outras obrigações	5.261	5.126	-	141	-	-	5.261	5.267
Total Passivo Não Circulante	845.848	818.235	957	1.303	(108.183)	(108.183)	738.622	711.355
Patrimônio líquido								
Capital social	916.342	916.342	55.528	55.528	(55.528)	(55.528)	916.342	916.342
(-) Gastos com emissão de ações	(23.465)	(23.468)	-	-	-	-	(23.465)	(23.468)
Reserva de capital	2.568	1.394	-	-	-	-	2.568	1.394
Reserva Legal	4.242	4.242	-	-	-	-	4.242	4.242
Reserva para investimentos/lucros	64.875	64.875	-	-	-	-	64.875	64.875
Lucro (prejuízos) acumulados	54.712	-	-	-	40.519	40.519	95.231	40.519
Ajuste de avaliação patrimonial	192.077	192.077	-	-	(211.326)	(211.326)	(19.249)	(19.249)
Compra de ações - não control/partic minoritarias	11.796	10.438	-	-	-	-	11.796	10.438
Participações dos não-controladores	71.826	72.637	-	-	-	-	71.826	72.637
Total Patrimônio líquido	1.294.973	1.238.537	55.528	55.528	(226.335)	(226.335)	1.124.166	1.067.730
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	2.227.771	2.175.573	67.743	67.858	(343.174)	(334.518)	1.952.340	1.908.913



Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 30 de junho de 2010 e 2011:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	66.749	48.662	37,2%	128.709	94.922	35,6%
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.346)	(3.524)	51,7%	(10.234)	(7.323)	39,8%
Receita líquida	61.403	45.138	36,0%	118.475	87.599	35,2%
Custo de aluguéis e serviços	(17.580)	(13.579)	29,5%	(35.444)	(26.039)	36,1%
Lucro bruto	43.823	31.559	38,9%	83.031	61.560	34,9%
Receitas (despesas) operacionais	9.306	(9.542)	-197,5%	(3.610)	(17.227)	-79,0%
Despesas administrativas e gerais	(7.568)	(9.632)	-21,4%	(19.891)	(16.716)	19,0%
Despesa com depreciação e amortização	(204)	(86)	137,2%	(367)	(162)	126,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	17.078	176	9603,4%	16.648	(349)	-4870,2%
Resultado financeiro	3.038	2.547	19,3%	(11.655)	(3.973)	193,4%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	56.167	24.564	128,7%	67.766	40.360	67,9%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.104)	(1.652)	87,9%	(6.419)	(3.735)	71,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.764)	(5.564)	-32,4%	(5.633)	(8.710)	-35,3%
Participações dos não-controladores	(452)	(958)	-52,8%	(1.002)	(2.011)	-50,2%
Lucro líquido do período	48.847	16.390	198,0%	54.712	25.904	111,2%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	2T11	2T10	2T11/2T10 Δ%	1S11	1S10	1S11/1S10 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Receita bruta de aluguel e serviços	70.566	52.127	35,4%	135.965	103.012	32,0%
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.358)	(3.544)	51,2%	(10.255)	(7.383)	38,9%
Receita líquida	65.208	48.583	34,2%	125.710	95.629	31,5%
Custo de aluguéis e serviços	(18.585)	(13.495)	37,7%	(36.009)	(27.639)	30,3%
Lucro bruto	46.623	35.088	32,9%	89.701	67.990	31,9%
Receitas (despesas) operacionais	6.628	(8.889)	-174,6%	(7.840)	(16.574)	-52,7%
Despesas administrativas e gerais	(7.568)	(9.632)	-21,4%	(19.891)	(16.716)	19,0%
Despesa com depreciação e amortização	(204)	(86)	137,2%	(367)	(162)	126,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	14.400	829	1637,0%	12.418	304	3984,9%
Resultado financeiro	(9.306)	2.586	-459,9%	(23.443)	(3.929)	496,7%
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	43.945	28.785	52,7%	58.418	47.487	23,0%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.104)	(1.652)	87,9%	(6.419)	(3.735)	71,9%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.764)	(5.564)	-32,4%	(5.633)	(8.710)	-35,3%
Participações dos não-controladores	(452)	(958)	-52,8%	(1.002)	(2.011)	-50,2%
Lucro líquido do período	36.625	20.611	77,7%	45.364	33.031	37,3%

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