

Aliansce Shopping Centers S.A. e Empresas Controladas

**Informações Trimestrais - ITR
em 30 de setembro de 2013 e
relatório sobre a revisão de
informações trimestrais**

Comentário de Desempenho

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 3º trimestre de 2013. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que são aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Entidades Consolidadas

	Participação acionária	
	30/09/2013	31/12/2012
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%
BSC Shopping Centers S.A.	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
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.	99,99%	99,99%
Niad Administração Ltda.	99,99%	99,99%
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%	100,00%
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.	90,00%	75,00%
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%
SDT3 Centro Comercial Ltda.	78,00%	78,00%
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00%	100,00%
Expoente 1000 Empreend. e Partic. S/A.	89,00%	89,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.	99,99%	99,99%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	72,68%	69,62%
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	99,99%	-
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	99,99%	-
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	99,99%	-
Portinari Empreend. e Partic. Ltda. (iii)	99,99%	-
Bach Empreend. E Partici. Ltda. (iiii)	99,99%	-

(i) Empresa sucessora da LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda., adquirida em 31 de janeiro de 2013.

(ii) Empresa sucessora da LGR Empreendimentos e Participações Ltda., adquirida em 31 de janeiro de 2013.

(iii) Empresas constituídas em 15 de abril de 2013

(iiii) Empresa constituída em 15 de julho de 2013

Sociedades Controladas/Coligadas

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/Atividades	Participação nos empreendimentos/shoppings	
			30/09/2013	31/12/2012
Nibal Participações Ltda.	99,99%	Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	41,59%	41,59%
		Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
		Shopping Taboão	38,00%	38,00%
		Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%
		Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%
SCGR Empreendim. e Participações S.A. (1)	50,00%	Shopping Grande Rio	50,00%	50,00%
		GR Parking Estacionamentos Ltda. (1)	50,00%	50,00%
		Carioca Shopping	40,00%	40,00%

Albarpa Participações Ltda.	99,99%	Caxias Shopping Administradora Carioca Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda.	40,00% 40,00% 40,00%	40,00% 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%	71,49%
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%
Aliansce Assessoria Com. Ltda.	99,99%	Comercializadora de Shopping Centers		
Aliansce Services -Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%	Central de Serviços compartilhados		
Aliansce Estacionamentos 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.	100,00%	Boulevard Shopping Campos	100,00%	100,00%
		Lojas C&A - Carioca	100,00%	100,00%

Renoir Empreend e Participações Ltda.	99,99%	CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	50,00%
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Boulevard Shopping Vila Velha	50,00%	50,00%
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	SDT3 Centro Comercial Ltda Shopping Taboão	40,00% 40,00%	40,00% 40,00%
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	6,74% (2)	8,97%
Tissiano Empreend. e Participações S/A	99,99%	Caxias Shopping Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda Tarsila Emp. e Part. Ltda (3) Malfatti Emp. e Part. Ltda (3)	49,00% 49,00% 99,99% 99,99%	49,00% 49,00%
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping Administradora Carioca	60,00% 60,00%	60,00% 60,00%
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	90,00%	Shopping Nações	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	72,68%	Via Parque	100,00%	100,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda	99,99%	Locação de quiosques em shopping centers		
Bazille Empreend. e Participações Ltda. (4)	99,99%	Participação no capital de outras Sociedades		
Portinari Empreend. e Participações Ltda. (4)	99,99%	Participação no capital de outras Sociedades		
Bach Empreend. E Participações Ltda. (5)	99,99%	Participação no capital de outras Sociedades		

(1) Em virtude da adoção dos pronunciamentos IFRS 10/CPC 18 (R2) e IFRS 11/CPC 19 (R2), a companhia deixou de consolidar proporcionalmente as controladas em conjunto, SCGR, GR Parking, 2008 Empreendimentos, Manati, Colina, Parque Shopping Maceió, Norte Shopping Belém e SDT3, no 1º trimestre de 2013.

- (2) Em 01 de março de 2013, a controlada Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda. vendeu a participação de 2,23% do Condomínio Naciguat integrante do Shopping Iguatemi Salvador.

- (3) Em 31 de janeiro de 2013, a controlada Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu as empresas LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda. (Malfatti) e LGR Empreendimentos e Participações Ltda. (Tarsila) que detem a parte de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o Shopping Iguatemi Salvador.

- (4) Empresas constituídas em 15 de abril de 2013.

- (5) Empresa constituída em 15 de julho de 2013.

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

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

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

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

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

Mensagem da Administração

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

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

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

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

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

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

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

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

A Administração

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 30 de setembro de 2013

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 poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 70% (setenta por cento) do lucro líquido para Reserva para Investimentos, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente 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, cujo texto foi alterado pela lei 11.638/07.

Recursos Humanos

Em 30 de setembro de 2013, a Aliansce possuía 197 funcionários no seu quadro. A rotatividade média de empregados foi de 10,9% no 3T13. No 3T12, a rotatividade foi de 9,2%.

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.

Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o exercício findo em 30 de setembro de 2013.

Informações não contábeis que não foram sujeitas ao exame por parte da auditoria independente

Este documento contém as seguintes informações não contábeis:

- NOI, EBITDA e EBITDA Ajustado, FFO e FFO Ajustado;
- Elaboração das informações gerenciais – DRE, balanço, fluxo de caixa;
- Indicadores operacionais – ABL e taxas de ocupação;
- Detalhamento sobre expansões;
- Desempenho da ação; e
- Cronograma de pagamento de financiamentos.

Nosso Portfolio

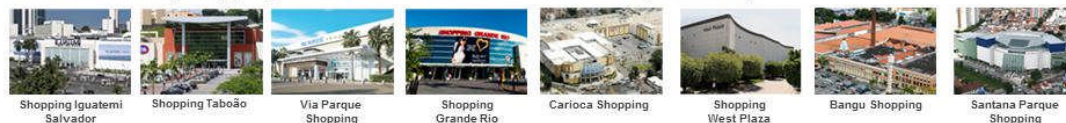
A Aliansce participa e/ou administra shoppings centers localizados em todas as regiões do país e que possuem exposição aos principais segmentos de renda do País.

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

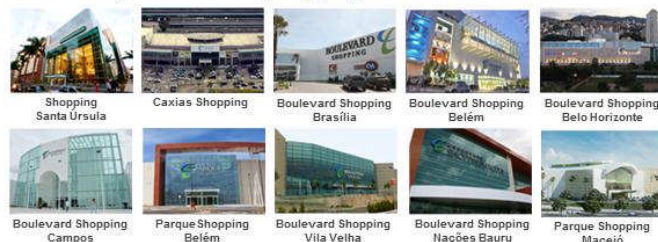
- **Ativos Maduros:** Shoppings já maduros que possuem mais de cinco anos de histórico operacional.
- **Nova Geração de ativos:** Shoppings em fase de maturação (que possuem menos de cinco anos de histórico operacional) ou que recentemente passaram por uma revitalização.
- **Próxima Geração de ativos:**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



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



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



Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)



Shoppings de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



No final do 3T13, a Companhia possuía participação em 17 shoppings em operação e 02 shoppings em desenvolvimento, totalizando 408,5 mil m² de ABL própria em operação e 31,7 mil m² de ABL própria em desenvolvimento. Adicionalmente, a Companhia possui 100% do edifício comercial Boulevard Corporate Tower, em cima do Boulevard Shopping Belo Horizonte, com 20,4 mil m² de ABL.

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

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

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

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

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

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

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

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

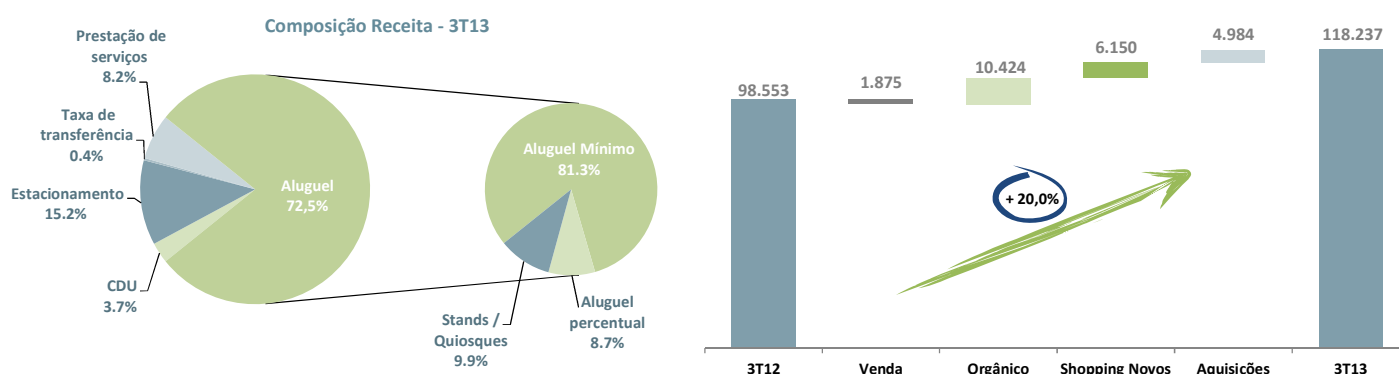
Em 11 de novembro a Companhia anunciou acordo para adquirir participação de 10,0% no Boulevard Shopping Nações Bauru, adicionando 2.649 m² de ABL própria para o portfólio.

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

Destaques Financeiros

Receita Bruta

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



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

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

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

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

Custo de Aluguéis e Serviços

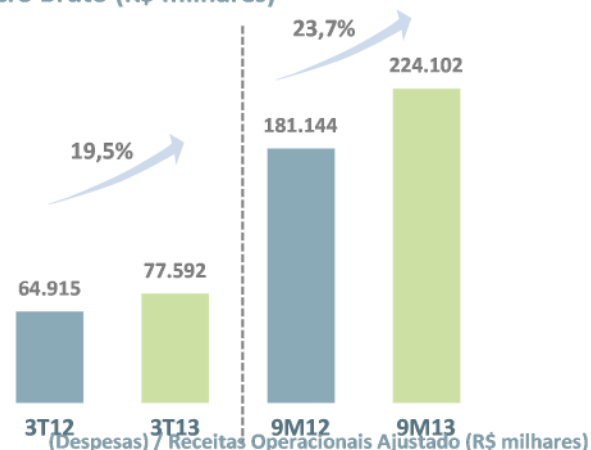
O custo de aluguéis e serviços cresceu 16,7% no 3T13 em comparação ao 3T12, acompanhado de um crescimento na receita de 20,0% no mesmo período. As principais variações, nas linhas de depreciação e dos custos operacionais, foram resultados das inaugurações e aquisições ocorridas no último ano. O menor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

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

Lucro Bruto

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

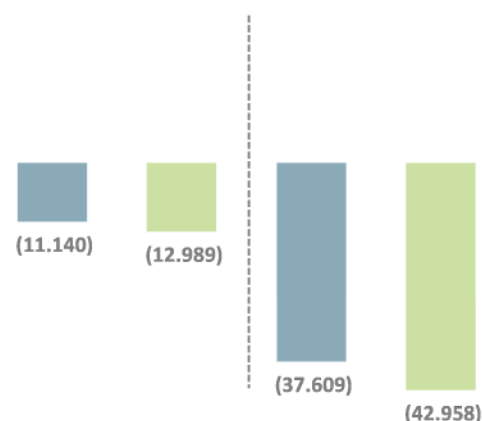
Lucro Bruto (R\$ milhares)



(Despesas) / Receitas Operacionais

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

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



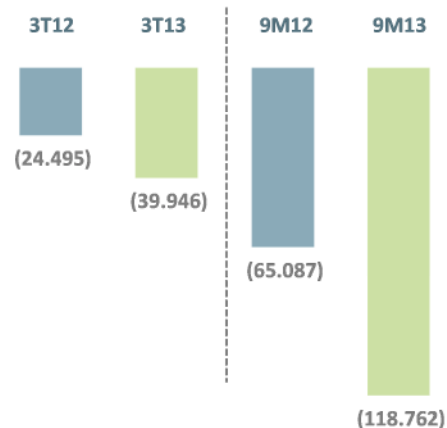
Informações Financeiras Gerenciais	3T13	3T12	3T13/3T12 Δ%	9M13	9M12	9M13/9M12 Δ%
(Despesas) / Receitas Operacionais						
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Despesas administrativas e gerais	(12.214)	(10.352)	18,0%	(40.356)	(35.675)	13,1%
Despesa com depreciação e amortização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

¹ Aquisição de participações em cinco shoppings

Resultado Financeiro

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

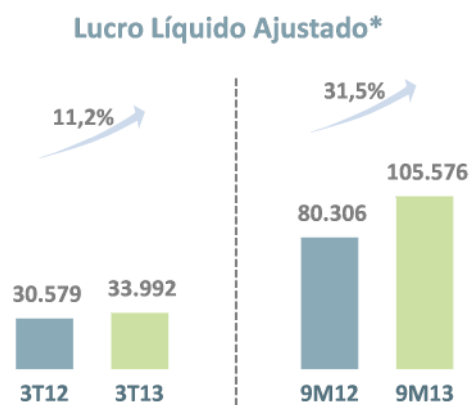
Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Lucro Líquido

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

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



* Ajustado por Efeitos não recorrentes e despesas financeiras não caixa

NOI

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

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

EBITDA e EBITDA Ajustado

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

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

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

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

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

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

CAPEX

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

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

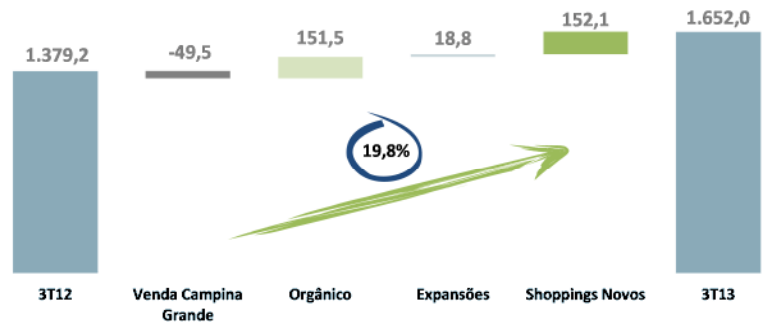
CAPEX a Realizar	4T13	2014E	2015E	TOTAL
<i>(Valores em milhões de reais)</i>				
Expansões	20,2	144,1	46,5	210,7
Greenfields	57,4	0,0	0,0	57,4
Projetos Imobiliários	10,9	0,0	0,0	10,9
CDU / Permuta ¹	-3,5	-87,0	-49,9	-140,5
Total	85,0	57,0	-3,4	138,6

¹ Monetização do potencial construtivo

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

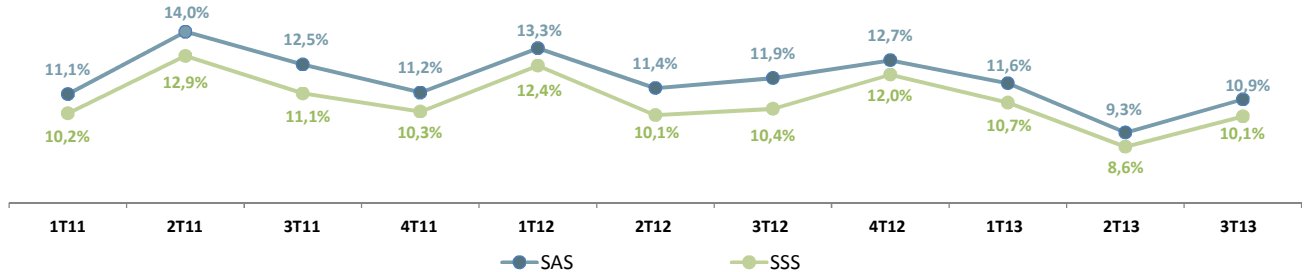
As vendas totais da Companhia alcançaram R\$1,7 bilhão no 3T13, um crescimento de 19,8% frente ao mesmo período do ano anterior. As vendas mesmos shoppings por m² tiveram um aumento de 11,2% de ABL no 3T13. O crescimento orgânico do portfólio foi responsável por 47,2% da evolução das vendas e as vendas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



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

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

Comparação SAS vs. SSS



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

Resultado Operacional (NOI por m² por mês)

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

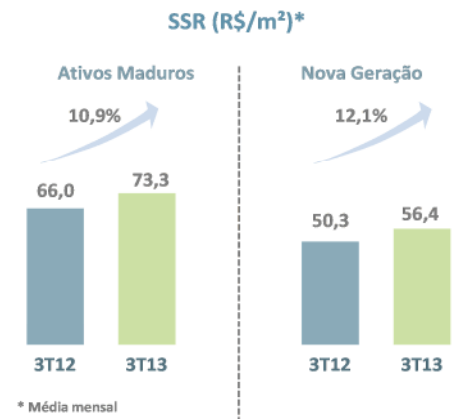
A variação foi impactada pela inauguração de 2 shoppings no 4T12. O NOI mesmos shoppings por m² apresentou um crescimento de 12,6% no 3T13.



Aluguel mesmas lojas (SSR)

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

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

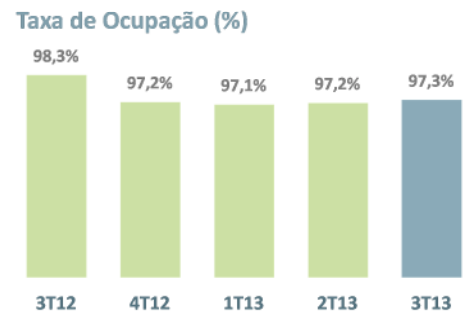


Taxa de Ocupação

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

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

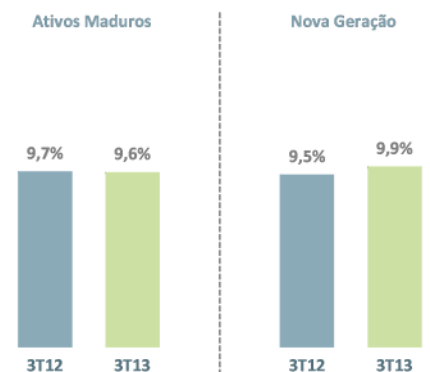
Excluindo os shoppings inaugurados há menos de 1 ano, nossa taxa de ocupação atingiu 97,6% ao final do 3T13.



Custo de Ocupação (% de vendas)

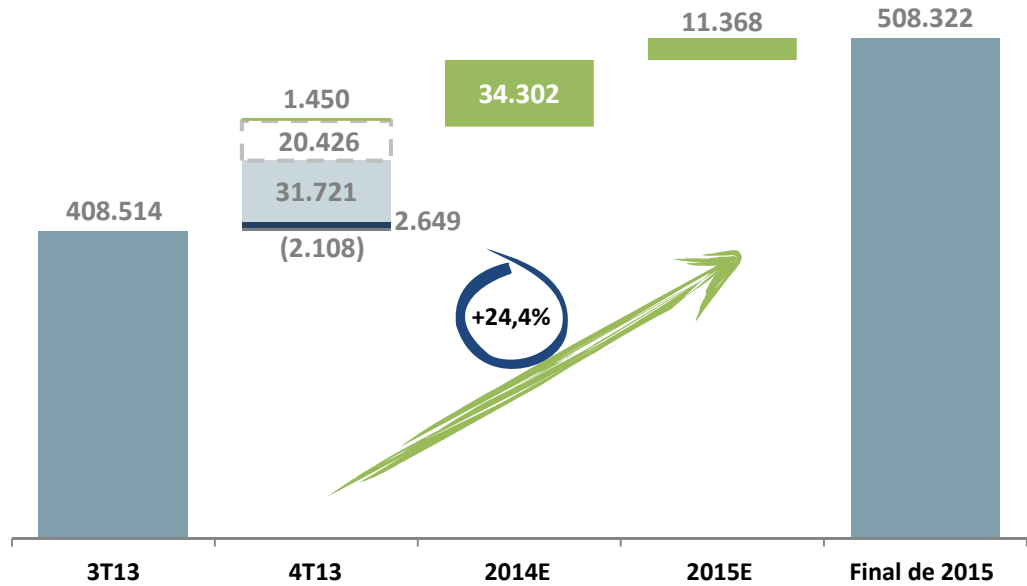
O portfólio da Companhia apresentou custo de ocupação equivalente a 9,7% no 3T13, representando um aumento de 0,1 p.p. em relação ao 3T12.

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



Vetores de Crescimento

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



Projetos

■ Venda ■ Aquisição ■ Greenfields ■ Torres Comerciais ■ Expansões

GREENFIELD

Shopping Parangaba

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

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

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

Informações do Projeto



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

* real e desalavancada

Expansões

Projetos em Andamento

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

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

Expansão Boulevard Vila Velha

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

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

Expansão Bangu Shopping

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

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

Expansão Caxias Shopping

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

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

Expansão Boulevard Nações Bauru

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

Futuras Expansões

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

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

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

Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte

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

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

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



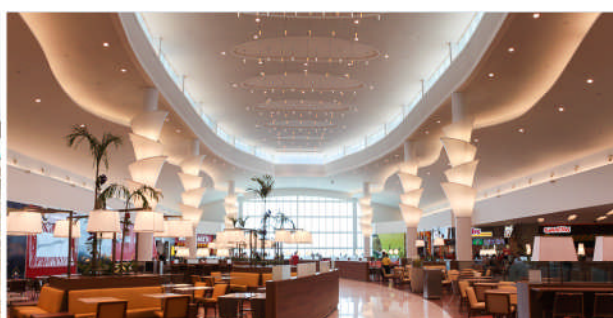
Eventos Recentes

Inauguração do Parque Shopping Maceió

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

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

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



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

¹ TIR Real e Desalavancada

² Atualizada até 4 de novembro de 2013

³ Atualizado até 30 de setembro de 2013

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

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

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

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

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

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

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

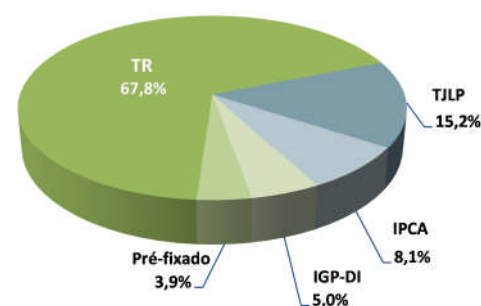
Endividamento e Disponibilidades

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

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

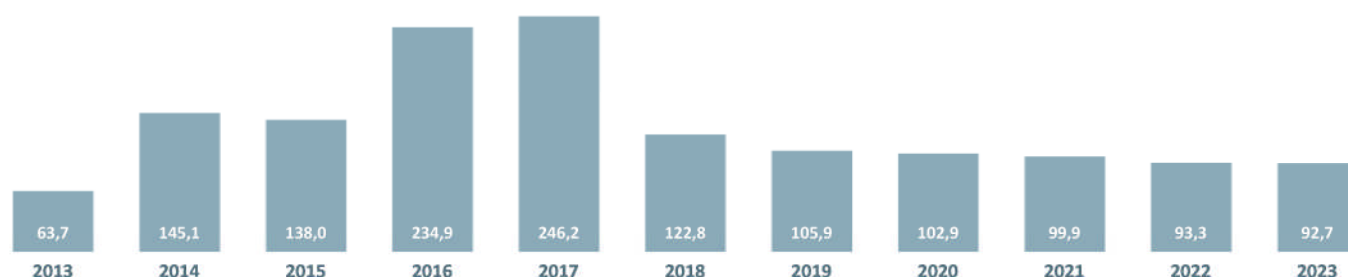
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	68.122	914.211	982.333
CCI/CRI	67.765	500.716	568.481
Obrigação para compra de ativos	52.751	49.988	102.739
Debêntures	-	281.738	281.738
DÍVIDA TOTAL	188.638	1.746.653	1.935.291
Caixa e aplicações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

Perfil da Dívida - Indexadores



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

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

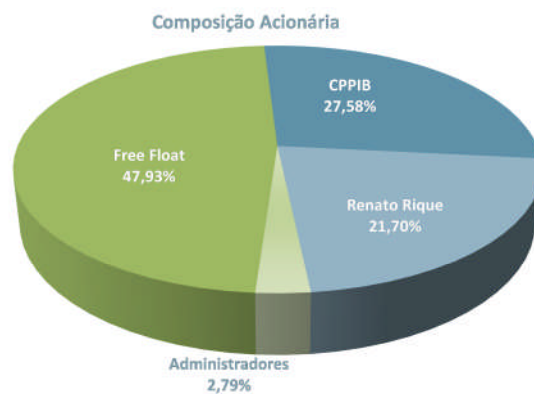
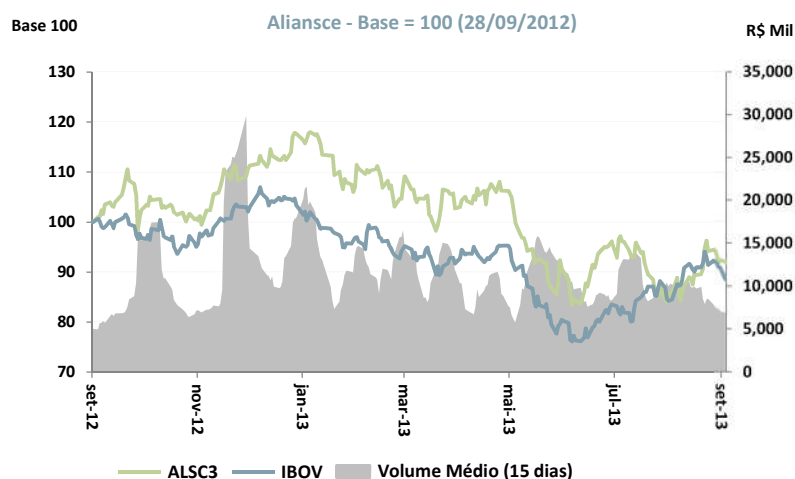


A tabela a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 3T13. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes ao Parque Shopping Belém e ao Parque Shopping Maceió:

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

Desempenho da Ação

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



Glossário

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

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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

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

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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

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

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

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

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

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2012 e 2013:

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2012

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

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

* Indicadores não-contábeis

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais - 2013

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

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

* Indicadores não-contábeis

Balanco Patrimonial

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

Fluxo de Caixa

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

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

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

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



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Aliance Shopping Centers S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliance Shopping Centers S.A. (a "Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração 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 pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade 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.



Aliansce Shopping Centers S.A.

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 das 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 das 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 2013, preparadas sob responsabilidade da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela 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 de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria do exercício anterior e revisão dos valores correspondentes ao trimestre e período do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa 5, foram auditados e revisados, respectivamente, por outros auditores independentes que emitiram relatórios datados de 4 de novembro de 2013, sem ressalvas.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

Maria Salete Garcia Pinheiro
Contadora CRC 1RJ048568/O-7

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

1 Contexto operacional

Controle acionário

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia"), domiciliado na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações representativas de 50,79% do capital social total e votante. Conforme mencionado na Nota 3, em decorrência do 3º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas celebrado em 30 de setembro de 2013, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB"), de um lado, e a Rique Empreendimentos e Participações S.A. e a Altar Empreendimentos e Participações S.A. (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto, do outro lado compartilham o controle da Companhia.

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.

2 Entidades consolidadas

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

	Participação acionária - %	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
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
BSC Shopping Centers S.A.	100,00	100,00
Alsupra Participações Ltda.	99,99	99,99
Acapurana Participações Ltda.	99,99	99,99
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.	99,99	99,99
Niad Administração Ltda.	99,99	99,99
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	100,00
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.	90,00	75,00
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Participação acionária - %	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
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
SDT3 Centro Comercial Ltda.	78,00	78,00
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00	100,00
Expoente 1000 Empreendimentos e Partic. S/A.	89,00	89,00
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Mershandising Ltda.	99,99	99,99
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	72,68	69,62
Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda. ("Malfatti"). (i)	99,99	
Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. ("Tarsila"). (i)	99,99	
Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	99,99	
Portinari Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	99,99	
Bach Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	99,99	

(i) Empresas constituídas em 31 de janeiro de 2013.

(ii) Empresas constituídas em 15 de abril de 2013.

(iii) Empresa constituída em 15 de julho de 2013.

3 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no trimestre findo em 30 de setembro de 2013

(a) Aquisições, vendas e permutas

Em 1º de agosto de 2013, a Companhia participou do leilão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping e adquiriu 64.852 cotas por R\$ 11.540, passando a deter 72,68% das cotas do fundo. Antes da operação a Companhia detinha 69,62% das cotas do fundo de investimento.

Em 9 de agosto de 2013 a aquisição de 40% do shopping Parangaba, localizado na cidade de Fortaleza no estado do Ceará, foi concluída, por meio da controlada Bazille, com o pagamento do sinal no valor de R\$26.261. O shopping possui 31.873 m² de área bruta locável e será inaugurado no quarto trimestre de 2013. O valor total ajustado da aquisição foi de R\$122.561 que será liquidado até 5 dias após a conclusão do empreendimento, vide nota explicativa 21.

(b) Empréstimos e captações

Em 15 de julho de 2013 a subsidiária CDG concluiu captação de financiamento no valor de R\$ 37.472 destinados à expansão do Boulevard Shopping Campos cujos recursos serão liberados ao longo do quarto trimestre de 2013

Em 23 de agosto de 2013 a subsidiária Bazille concluiu captação de financiamento no valor de R\$40.641 destinados à construção do Parangaba Shopping

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(c) Eventos Societários

Em 15 de julho de 2013 foi constituída a Sociedade Bach Empreendimentos e Participações, que tem por objeto social a participação em capital de outras sociedades. A Companhia possui 99,99% das quotas de capital social.

Em 29 de julho de 2013, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") celebrou com GGP Brazil I, LLC ("GGP I") contrato de compra e venda de ações dispendo sobre a compra, por CPPIB, de 43.842.428 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 27,58% do capital social da Companhia.

Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") celebrou com a GGP Brazil III, LLC ("GGP III"), também nesta data, contrato de compra e venda de ações, dispendo sobre a compra, por Rique, de 19.725.596 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 12,41% do capital social da Companhia.

Em 20 de agosto de 2013 foi constituída a sociedade Vivaldi Empreendimentos e Participações S.A., que tem por objeto social a participação em capital de outras sociedades. A Companhia possui 99,99% das quotas do capital social.

Em 30 de setembro de 2013 o contrato de compra e venda de ações celebrado entre Rique Empreendimentos e GGP III foi alterado para prever: (i) a cessão, por Rique Empreendimentos, do direito de compra das ações da Companhia para a Altar Empreendimentos e Participações S.A. ("Altar"), sociedade indiretamente controlada por Renato Feitosa Rique; (ii) a redução do número de ações a serem vendidas por GGP III para Altar, de 19.725.596 para 16.725.596 ações ordinárias de emissão da Companhia; e (iii) a venda, por GGP III, de 1.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia para Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e de 1.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia para Délcio Lage Mendes, os quais são administradores da Companhia.

O fechamento da Operação, com a efetiva transferência das ações de GGP I para CPPIB e de GGP III para Altar, Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Délcio Lage Mendes, ocorreu nesta data.

Com o fechamento da Operação, Renato Feitosa Rique ou entidades por ele controladas, direta ou indiretamente, passaram a ser titulares de 34.501.311 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondentes a aproximadamente 21,70% do capital social. A CPPIB, por sua vez, tornou-se titular de 43.842.428 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 27,58% do capital social.

O acordo de acionistas da Companhia foi alterado nesta data, por meio do 3º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas ("3º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas"), para prever a adesão de Altar, de Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e de Délcio Lage Mendes. Rique Empreendimentos, Altar, Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Délcio Lage Mendes (denominados em conjunto "Rique") são tratados como um bloco único para efeitos do Acordo de Acionistas. O 3º Aditivo e Consolidação ao Acordo de Acionistas, que entrou em vigor nesta data, em nada altera a estrutura de controle compartilhado da Companhia por Rique Empreendimentos e CPPIB, existente no 2º Aditivo ao Acordo de Acionistas.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

4 Base de preparação

(a) Apresentação das informações trimestrais

As informações contábeis intermediárias individuais foram elaboradas 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.

A autorização para conclusão destas informações trimestrais foi dada pelo Conselho de administração da Companhia em reunião em 13 de novembro de 2013.

(b) Base de mensuração

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- Os instrumentos financeiros derivativos mensurados pelo valor justo.
- Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.
- Os ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas informações trimestrais individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional e da apresentação da Companhia.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e as normas CPC exigem que a administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores divulgados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Tanto as estimativas quanto as premissas são revisadas de maneira contínua. As revisões, no que tange às estimativas contábeis, são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas informações trimestrais individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 09 - Contas a receber.
- Nota 14- Propriedade para investimento.
- Nota 15 - Intangível.
- Nota 22 - Provisão para contingências.
- Nota 26 - Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 2013 estão uniformes àquelas divulgadas na nota explicativa de nº 5 das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, publicadas em 26 de março de 2013, exceto pelas alterações abaixo relacionadas.

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

Novas normas, alterações e interpretações de normas

Em 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu, dentre outros, os seguintes pronunciamentos que afetam as nossas atividades:

- IFRS 10/ CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.
- IFRS 11/ CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto, emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto".

Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM em 2012, que passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, determinam que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras da Companhia através do método de equivalência patrimonial.

(a) Com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis a partir do primeiro trimestre de 2013, a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente as seguintes controladas em conjunto:

- 2008 Empreendimentos Comerciais S.A.;
- Colina Shopping Centers S.A.;
- GR Parking Estacionamentos Ltda.;
- Manati Empreendimentos e Participações S.A.;
- Parque Shopping Maceio S.A.;
- SCGR Empreendimentos e Participações S.A.

Assim, as informações financeiras do trimestre e período de nove meses findos de 30 de setembro de 2013, apresentam a posição financeira e patrimonial, assim como, o resultado das operações utilizando o método da equivalência patrimonial para tais investimentos, com a exceção de Norte Shopping Belém S.A. e da SDT3 Centro Comercial Ltda., que em 2013 passaram a ser consideradas controladas e passaram a ser consolidadas integralmente pela Companhia.

(b) Além disso, com a adoção do IFRS10/CPC 18 (R2), a Companhia passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (participação de 72,68% das cotas em 30 de setembro de 2013 e 69,62% das cotas em 31 de dezembro de 2012), que até 31 de dezembro de 2012, vinha sendo tratado como um ativo financeiro disponível para venda e tinha sua mensuração a valor justo.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Para fins comparativos, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e informações financeiras do trimestre e do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 foram ajustadas, conforme determinam os normativos contábeis, de forma a refletir os novos pronunciamentos contábeis quando da divulgação das Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2013.

Conforme demonstrado abaixo, a Companhia aplicou em suas informações trimestrais de 30 de setembro de 2013 os novos requerimentos contábeis para empreendimentos controlados em conjunto derivados do CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto. A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos do balanço patrimonial, controladora e consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2012, utilizado como base para as análises das variações patrimoniais dos saldos em 30 de setembro de 2013, assim como as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações dos valores adicionados do trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2012, que servem de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados em 30 de setembro de 2013.

Alianse Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Abaixo estão demonstrados os efeitos da adoção dos novos requerimentos:

	Aliance consolidado			Aliance controladora				Aliance consolidado			Aliance controladora		
	Saldo original Cfe. publicação 1º de janeiro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/19 1º de janeiro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 1º de janeiro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/19 1º de janeiro de 2012		Saldo original Cfe. publicação 1º de janeiro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo considerando as alterações 1º de janeiro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 1º de janeiro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo considerando as alterações 1º de janeiro de 2012
Ativo							Passivo						
Circulante							Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	8.631	602	9.233	565		565	Fornecedores	9.743	2.783	12.526	1.084	1.084	
Aplicação financeira de curto prazo	256.004	22.580	278.584	173.832		173.832	Impostos e contribuições a recolher	12.176	1.492	13.668	972	972	
Contas a receber	42.581	20.525	63.106	7.520		7.520	Dividendos a pagar	24.247	8.243	32.490	24.087	24.087	
Venda de ativos a receber							Empréstimos e financiamentos	14.607	(875)	13.732			
Dividendos a receber	8.387	(8.387)		12.358		12.358	Cédula de crédito imobiliário	47.219		47.219	9.142	9.142	
Impostos a recuperar	19.682	653	20.335	12.454		12.454	Obrigações por compra de ativos	9.141	8.784	17.925			
Outros créditos	4.569	288	4.857	3.048		3.048	Outras obrigações	7.798	2.156	9.954	2.388	2.388	
	339.854	36.261	376.115	209.777		209.777		124.931	22.583	147.514	37.673	37.673	
Não circulante							Não circulante						
Contas a receber	1.047	(197)	850				Receitas diferidas	47.048	16.855	63.903	4.505	4.505	
Venda de ativos a receber							Empréstimos e financiamentos	210.396	36.660	247.056			
Títulos e valores mobiliários - investimento no FIIVPS	393.179	(393.179)		393.179	(393.179)		Instrumentos financeiros derivativos	633		633	633	633	
IR e CSL ativos diferidos	18.167	(1.472)	16.695	5.216		5.216	Debêntures				65.203	65.203	
Dividendos a receber	8.387	(8.387)		8.387		8.387	IR e CSL passivos diferidos	168.656	(127.797)	40.859	129.674	(128.254)	1.420
Depósitos judiciais				65		65	Cédula de crédito imobiliário	462.693		462.693	139.941	139.941	
Instrumentos financeiros derivativos							Obrigações por compra de ativos						
Outros créditos	28.232	1.262	29.494	10.990		10.990	Outras obrigações	10.249	3.274	13.523	55.711	55.711	
Investimentos	172	93.052	93.224	983.085	55.376	1.038.461	Provisão para contingências	12.375	(230)	12.145			
Propriedade para investimentos	1.368.483	77.008	1.445.491	28.784		28.784		912.050	(71.238)	840.812	395.667	(128.254)	267.413
Imobilizado	1.753		1.753	3.740		3.740	Patrimônio líquido						
Intangível	235.687	(1.061)	234.626	76.397		76.397	Capital social	916.342		916.342	916.342	916.342	
Diferido							Gastos com emissões de ações	(23.465)		(23.465)	(23.465)	(23.465)	
	2.055.107	(232.974)	1.822.133	1.509.843	(337.803)	1.172.040	Reserva de capital	3.942		3.942	3.942	3.942	
							Reserva legal	9.313		9.313	9.313	9.313	
							Reserva de lucros	137.134	(151)	136.983	137.134	(151)	136.983
							Ajuste de avaliação patrimonial	230.796	(209.398)	21.398	230.796	(209.398)	21.398
							Transações com acionistas	12.218		12.218	12.218	12.218	
							Patrimônio líquido atribuível aos controladores	1.286.280	(209.549)	1.076.731	1.286.280	(209.549)	1.076.731
							Participação de não controladores	71.700	61.491	133.191			
							Total do patrimônio líquido	1.357.980	(148.058)	1.209.922	1.286.280	(209.549)	1.076.731
							Total do passivo e do patrimônio líquido	2.394.961	(196.713)	2.198.248	1.719.620	(337.803)	1.381.817
Total do ativo	2.394.961	(196.713)	2.198.248	1.719.620	(337.803)	1.381.817							

Alianse Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliance consolidado			Aliance controladora				Aliance consolidado			Aliance controladora		
	Saldo original Cfe. publicação 31 de dezembro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/19 31 de dezembro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 31 de dezembro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/19 31 de dezembro de 2012		Saldo original Cfe. publicação 31 de dezembro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo considerando as alterações 31 de dezembro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 31 de dezembro de 2012	Efeitos CPC's 18/19	Saldo considerando as alterações 31 de dezembro de 2012
Ativo							Passivo						
Circulante							Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	23.724	1.397	25.121	7.872		7.872	Fornecedores	32.682	(1.888)	30.794	6.491	6.491	
Aplicação financeira de curto prazo	489.001	3.641	492.642	297.861		297.861	Impostos e contribuições a recolher	19.201	3.426	22.627	1.378	1.378	
Contas a receber	52.424	23.966	76.390	8.861		8.861	Dividendos a pagar	30.262	9.815	40.077	30.262	30.262	
Venda de ativos a receber	54.466		54.466	54.466		54.466	Empréstimos e financiamentos	43.713	1.583	45.296	24.405	24.405	
Dividendos a receber	4.764	(4.379)	385	11.724		11.724	Cédula de crédito imobiliário	54.176		54.176	11.813	11.813	
Impostos a recuperar	23.815	(404)	23.411	16.487		16.487	Obrigações por compra de ativos	13.009		13.009			
Outros créditos	10.925	(77)	10.848	4.692		4.692	Outras obrigações	8.008	(592)	7.416	2.838	(1) 2.837	
	659.119	24.144	683.263	401.963		401.963		201.051	12.344	213.395	77.187	(1) 77.186	
Não circulante							Não circulante						
Contas a receber	1.650	(65)	1.585				Receitas diferidas	50.076	20.969	71.045	4.160	4.160	
Venda de ativos a receber							Empréstimos e financiamentos	866.285	43.185	909.470	86.903	86.903	
Títulos e valores mobiliários - investimento no FIIVPS	393.179	(393.179)		393.179	(393.179)	4.814	Instrumentos financeiros derivativos	2.936		2.936	2.936	2.936	
IR e CSL ativos diferidos	14.207	(898)	13.309	4.964	(150)	4.814	Debêntures	280.729		280.729	280.729	280.729	
Dividendos a receber	16.322	(16.322)		16.322		16.322	IR e CSL passivos diferidos	184.146	(129.241)	54.905	131.202	(128.404) 2.798	
Depósitos judiciais				164		164	Cédula de crédito imobiliário	441.322		441.322	137.174	137.174	
Instrumentos financeiros derivativos	2.369		2.369	2.369		2.369	Obrigações por compra de ativos	23.265		23.265			
Outros créditos	14.802	(76)	14.726	11.752		11.752	Outras obrigações	4.173	4.307	8.480	52.897	1 52.898	
Investimentos	172	121.034	121.206	1.505.705	48.775	1.554.480	Provisão para contingências	21.240	12	21.252	1.677	2 1.679	
Propriedade para investimentos	2.596.732	46.246	2.642.978	115.890	9.298	125.188		1.874.172	(60.768)	1.813.404	697.678	(128.401) 569.277	
Imobilizado	2.949	31	2.980	4.579		4.579	Patrimônio líquido						
Intangível	239.164	(984)	238.180	78.518		78.518	Capital social	1.307.632		1.307.632	1.307.632	1.307.632	
Diferido							Gastos com emissões de ações	(38.377)		(38.377)	(38.377)	(38.377)	
	3.281.546	(244.213)	3.037.333	2.133.442	(335.256)	1.798.186	Reserva de capital	8.321		8.321	8.321	8.321	
							Reserva legal	15.685	(1)	15.684	15.685	(1) 15.684	
							Reserva de lucros	227.201	2.545	229.746	227.201	2.545 229.746	
							Ajuste de avaliação patrimonial	227.860	(209.398)	18.462	227.860	(209.398) 18.462	
							Transações com acionistas	12.218		12.218	12.218	12.218	
							Patrimônio líquido atribuível aos controladores	1.760.540	(206.854)	1.553.686	1.760.540	(206.854) 1.553.686	
							Participação de não controladores	104.902	35.209	140.111			
							Total do patrimônio líquido	1.865.442	(171.645)	1.693.797	1.760.540	(206.854) 1.553.686	
Total do ativo	3.940.665	(220.069)	3.720.596	2.535.405	(335.256)	2.200.149	Total do passivo e do patrimônio líquido	3.940.665	(220.069)	3.720.596	2.535.405	(335.256) 2.200.149	

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado			Aliansce controladora		
	Saldo original Cfe. publicação 30 de setembro de 2012	Efeitos CPC's 18/ 19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/ 19 30 de setembro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 30 de setembro de 2012	Efeitos CPC's 18/ 19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/ 19 30 de setembro de 2012
Receita líquida de aluguel e serviços	237.631	10.136	247.767	57.773		57.773
Custo de aluguéis e serviços	(71.099)	1.488	(69.611)	(35.964)		(35.964)
Lucro bruto	166.532	11.624	178.156	21.809		21.809
Receitas/(Despesas)						
Despesas administrativas e gerais	(36.653)	(45)	(36.698)	(34.326)		(34.326)
Resultado da equivalência patrimonial		8.795	8.795	110.359	17.053	127.411
Despesas legais e tributárias	(276)	33	(243)	(150)		(150)
Outras receitas (despesas) operacionais	37.855	126	37.981	18.679		18.679
	926	8.909	9.835	94.562	17.053	111.614
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(86.505)	258	(86.247)	(57.468)		(57.468)
Receitas financeiras	30.985	(9.157)	21.828	22.325	(10.378)	11.947
	(55.520)	(8.899)	(64.419)	(35.143)	(10.378)	(45.521)
Lucro líquido antes dos impostos e participações de não-controladores	111.938	11.634	123.572	81.228	6.674	87.902
Imposto de renda e contribuição social total	(28.036)	912	(27.124)	(1.604)	1	(1.603)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(14.347)	1.612	(12.735)			
Imposto de renda e contribuição social diferido	(13.689)	(700)	(14.389)	(1.604)	1	(1.603)
Lucro líquido do período	83.902	12.546	96.448	79.624	6.675	86.299
Lucro atribuível aos:						
Acionistas controladores	79.624	6.675	86.299	79.624	6.675	86.299
Acionistas não controladores	4.278	5.871	10.149			
Lucro líquido do período	83.902	12.546	96.448	79.624	6.675	86.299

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado			Aliansce controladora		
	Saldo original Cfe. publicação 1º de julho a 30 de setembro de 2012	Efeitos CPC's 18/ 19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/ 19 1º de julho a 30 de setembro de 2012	Saldo original Cfe. publicação 1/7/2012 a 30/9/2012	Efeitos CPC's 18/ 19	Saldo ajustado pelos CPC's 18/ 19 1º de julho a 30 de setembro de 2012
Receita líquida de aluguel e serviços	86.589	529	87.118	19.889		19.889
Custo de aluguéis e serviços	(26.218)	3.282	(22.936)	(12.487)		(12.487)
Lucro bruto	60.371	3.812	64.182	7.402		7.402
Receitas/(Despesas)						
Despesas administrativas e gerais	(10.774)	6	(10.768)	(9.843)		(9.843)
Resultado da equivalência patrimonial		3.222	3.222	35.813	6.412	42.224
Despesas legais e tributárias	(52)	3	(49)	(41)		(41)
Outras receitas (despesas) operacionais	462	132	594	14		14
	-10.364	3.363	(7.001)	25.943	6.412	32.354
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(29.242)	(1.566)	(30.808)	(22.812)		(22.812)
Receitas financeiras	4.441	320	4.761	1.960	(1)	1.959
	(24.801)	(1.246)	(26.047)	(20.852)	(1)	(20.853)
Lucro líquido antes dos impostos e participações de não-controladores	25.206	5.929	31.134	12.493	6.410	18.903
Imposto de renda e contribuição social total	(8.413)	586	(7.827)	2.089	1	2.090
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.223)	549	(4.674)			
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.190)	37	(3.153)	2.089	1	2.090
Lucro líquido do período	16.793	6.515	23.307	14.582	6.411	20.993
Lucro atribuível aos:						
Acionistas controladores	14.582	6.411	20.993	14.582	6.411	20.993
Acionistas não controladores	2.211	103	2.314			
Lucro líquido do período	16.793	6.515	23.307	14.582	6.411	20.993

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

6 Informações por segmento

As informações por segmento são divididas em: (i) atividades de shopping center, subdivididas em aluguel e estacionamento; e (ii) prestação de serviços.

Para fins de administração, a Aliansce é dividida em unidades de negócio, com base na operação de shopping center e a operação de prestação de serviços. Os segmentos operacionais a serem reportados são definidos conforme abaixo:

- Shopping center: engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping, e devido a peculiaridade e natureza dessas operações estão subdivididas em:
 - Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência.
 - Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Não existem ativos alocados a atividade de serviços da Companhia.

A administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas informações trimestrais consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a administração da Aliansce considera que os itens não considerados na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	30 de setembro de 2013				30 de setembro de 2012			
	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	245.045	45.733	29.051	319.829	187.029	34.546	26.193	247.767
Custo	(73.900)	(11.365)	(6.704)	(91.969)	(51.690)	(10.996)	(6.926)	(69.611)
Resultado bruto	171.145	34.368	22.347	227.860	135.339	23.550	19.267	178.156

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

7 Caixa e equivalentes de caixa

Aliansce consolidado		Aliansce	
30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
22.455	25.121	1.835	7.872

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

8 Aplicações financeiras de curto prazo

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado				
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	2.877	34.912	1.596	
Certificado de Depósitos Bancários (CDB) - Gaia (*)	3.156			
Fundo de renda fixa	100.489	138.954	80.171	130.264
Fundo de renda fixa Exclusivo - BTG Pactual	919	50.080	919	50.080
Debêntures (***)	44.721	215.626	9.812	69.393
Fundo Exclusivo BNB	92	89		
Outras aplicações financeiras	1.020	20		
Shop FI Renda Fixa CP (**)	62.600	52.961	2.134	48.124
CDB Pós fixado	4.286	813		
Debop. liq. antecipada	597	511		
Títulos públicos - LFT	28.839	20.312		
Letra FI Sub c/ Fluxo	2.030	1.793		
Letra FI subordinada	1.409			
Letras financeiras	22.592	10.937		
NTN - Over		18.600		
LFT - Over	2.858			
(-) Taxa de administração	(5)	(3)		
(-) Despesas	(4)	(4)		
(-) Caixa	(2)	2		
	215.874	492.642	94.632	297.861

(*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCI's emitidos pela Tarsila.

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

(***) Operações compromissadas.

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 75,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2013 a 2018.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 26, seguimos as diretrizes mediante exposto abaixo:

- (i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	%	30 de setembro de 2013
Diária	58,47	126.228
1 a 90 dias	32,44	70.032
91 a 180 dias		
+ 180 dias	9,09	19.614
Total	100,00	215.874

- (ii) 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).

9 Contas a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Aluguéis e serviços a receber	55.124	54.467	9.236	8.926
CDU a receber	17.297	24.466		
Condomínio a receber	18.544	14.004	1.552	941
	90.965	92.937	10.788	9.867
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(16.772)	(14.962)	(1.018)	(1.006)
	74.193	77.975	9.770	8.861
Circulante	72.183	76.390	9.770	8.861
Não circulante	2.010	1.585		

As perdas estimadas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis são constituídas com base em evidência de perda de valor para seus recebíveis tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os recebíveis individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Recebíveis que não são individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses recebíveis com características de risco similares.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

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

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
A vencer	52.626	57.712	8.390	7.637
Vencidos até 90 dias	6.492	10.805	929	999
Vencidos de 91 a 180 dias	4.032	2.598	248	193
Vencidos de 181 a 360 dias	5.201	3.678	357	411
Vencidos há mais de 360 dias	22.614	18.144	864	627
Total	<u>90.965</u>	<u>92.937</u>	<u>10.788</u>	<u>9.867</u>

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

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Saldo em 1º de janeiro	(14.962)	(5.063)	(1.006)	(590)
Perdas no contas a receber		(109)		
Reversão/(constituição) de PCLD	<u>(1.810)</u>	<u>(9.790)</u>	<u>(12)</u>	<u>(416)</u>
Total	<u>(16.772)</u>	<u>(14.962)</u>	<u>(1.018)</u>	<u>(1.006)</u>

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na nota explicativa 33.

9.1 Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Nas informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2013 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$ 22.000 por mês em 2013 e R\$ 18.844 por mês em 2012, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Aliansce Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Em 2013	6,53%	10,24%
Em 2014	8,94%	9,81%
Em 2015	16,66%	18,81%
Em 2016	14,27%	15,34%
Em 2017	22,17%	20,31%
Após 2017	24,64%	19,07%
Prazo indeterminado (*)	6,79%	6,42%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pre-aviso legal (30 dias).

10 Venda de ativos a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Venda Rodin (1)		1.000		1.000
Venda Chagall e Salsus (2)	2.080	4.160	2.080	4.160
Venda Campina Grande (3)		49.306		49.306
Total - circulante	<u>2.080</u>	<u>54.466</u>	<u>2.080</u>	<u>54.466</u>

- (1) Em 7 de janeiro de 2013, foi recebida a última parcela de R\$ 1.000 referente a venda da controlada Rodin Empreendimentos e Participações Ltda., única proprietária do terreno próximo ao Via Parque Shopping.
- (2) Saldo a receber referente a venda das controladas Chagall Empreendimentos e Participações Ltda. e Salsus Participações Ltda, proprietárias de 37,70% do Supershopping Osasco, por R\$ 49.920, tendo sido recebido até setembro de 2013 o montante de R\$ 47.840.
- (3) Valor referente a venda da participação de 36,52% no Shopping Boulevard Campina Grande, por R\$ 103.455, tendo sido recebido todo o montante até junho de 2013.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

11 Ativo de incorporação imobiliária

Em 31 de março de 2013, a Companhia reclassificou para o ativo circulante os valores referentes aos custos incorridos na construção da torre comercial em Belo Horizonte, de sua subsidiária integral Degas, tendo em vista a intenção ou possibilidade de realizar a alienação de parte do empreendimento no decorrer do exercício. Em 30 de setembro de 2013, os custos totais incorridos nesse empreendimento somam R\$ 146.417.

12 Outros créditos/Outras obrigações

12.1 Outros créditos

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Outros créditos (1)	5.278	475	4.911	3.832
Adiantamento a empregados	1.590	600	1.210	513
Despesas antecipadas	1.280	1.873	1.402	1.844
Adiantamentos a terceiros	13.926	7.647	1.656	1.305
Outros créditos - terceiros (2)	14.624	14.979	6.829	8.950
	<u>36.698</u>	<u>25.574</u>	<u>16.008</u>	<u>16.444</u>
Circulante	19.078	10.848	5.961	4.692
Não circulante	17.620	14.726	10.047	11.752

(1) Vide a nota explicativa 33.

(2) É composto, na maior parte, por contas corrente a receber de outros sócios que tem participação em alguns shoppings no portfólio da Companhia e valores a receber de shoppings.

12.2 Outras obrigações

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Outras obrigações (1)	6.886	4.990	44.018	51.917
Obrigações trabalhistas	6.715	3.772	4.945	2.808
Fundo de promoção	906	904		
Outras obrigações (2)	7.417	6.230	1.014	1.010
	<u>21.924</u>	<u>15.896</u>	<u>49.977</u>	<u>55.735</u>
Circulante	11.386	7.416	4.978	2.837
Não circulante	10.538	8.480	44.999	52.898

(1) Vide a nota explicativa 33.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (2) 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.

13 Investimentos

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Investimentos	160.539	121.206	1.676.014	1.440.212
Ágio/mais valia de ativos			<u>173.920</u>	<u>114.268</u>
	<u>160.539</u>	<u>121.206</u>	<u>1.849.934</u>	<u>1.554.480</u>

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

	<u>Aliansce</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>112.431</u>
Mais valia dos ativos - Vértico Bauru	4.972
(-) Amortizações no exercício - mais valia	<u>(3.135)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>114.268</u>
Mais valia dos ativos - Vértico Bauru	52.723
Mais valia dos ativos - Via Parque	8.905
(-) Amortizações no período - mais valia	<u>(1.976)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>173.920</u>

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(a) Sociedades controladas/coligadas

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
		Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	41,59%	41,59%
Nibal Participações Ltda.	99,99%	Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
		Shopping Taboão	38,00%	38,00%
		Lojas C&A - Shopping Iguatemi Salvador	44,58%	44,58%
		Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%
		Shopping Grande Rio GR Parking	50,00%	50,00%
SCGR Empreendim. e Participações S.A. (1)	50,00%	Estacionamentos Ltda. (1)	50,00%	50,00%
		Carioca Shopping	40,00%	40,00%
		Caxias Shopping	40,00%	40,00%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	Administradora Carioca	40,00%	40,00%
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda.	40,00%	40,00%
		BSC Shopping Centers S.A.	30,00%	30,00%
		Boulevard Shopping Belo Horizonte	100,00%	100,00%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	71,49%	71,49%
RRSPE Empreend. e Participações Ltda.	99,99%			
		Boulevard Shopping Brasília	100,00%	100,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (1)	50,00%			
		Bangu Shopping Center	100,00%	100,00%
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%			
		Administradora de estacionamento		
SDT3 Centro Comercial Ltda. (1)	38,00%			
		Shopping Santa Úrsula	75,00%	75,00%
Manati Empreendimentos e Participações (1)	50,00%			
		Colina Shopping Center Ltda. (1)	50,00%	50,00%
NIAD Administração Ltda.	99,99%			
		Comercializadora de Shopping Centers		
Aliance Assessoria Com. Ltda.	99,99%			
		Central de Serviços compartilhados		
Aliance Services -Serv. Adm. em Geral Ltda.	99,99%			

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
	99,99% 50,00%	Administradora de estacionamento 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.	50,00%	Boulevard Shopping Campos	100,00%	100,00%
	99,99%	Lojas C&A - Carioca	100,00%	100,00%
Renoir Empreend e Participações Ltda.	99,99%	CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	50,00%
	99,99%	Boulevard Shopping Vila Velha	50,00%	50,00%
	99,99%	SDT3 Centro Comercial Ltda	40,00%	40,00%
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.		Shopping Taboão	40,00%	40,00%
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	6,74%	8,97%
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	Caxias Shopping	49,00%	49,00%
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda.	49,00%	49,00%
		Tarsila Emp. e Part. Ltda. Malfatti Emp. e Part. Ltda.	99,99% 99,99%	
	99,99%	Carioca Shopping	60,00%	60,00%
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A.	90,00%	Administradora Carioca	60,00%	60,00%
		Shopping Nações	100,00%	100,00%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	72,68%	Via Parque	100,00%	100,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Mershandising Ltda	99,99%	Locação de quiosques em shopping centers		
Bazille Empreend. e Participações Ltda. (2)	99,99%	Shopping Parangaba		
Portinari Empreend. e Participações Ltda. (2)	99,99%	Participação no capital de outras Sociedades		
Bach Empreend. e Participações Ltda. (3)	99,99%	Participação no capital de outras Sociedades		

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (1) Em virtude da adoção dos pronunciamentos IFRS 10/CPC 18 (R2) e IFRS 11/CPC 19 (R2), a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente as controladas em conjunto, SCGR, GR Parking, 2008 Empreendimentos, Manati, Colina, Parque Shopping Maceió, Norte Shopping Belém e SDT3, a partir do 1º trimestre de 2013 conforme divulgado em Nota Explicativa 5 (a).
- (2) Empresas constituídas em 15 de abril de 2013.
- (3) Empresa constituída em 15 de julho de 2013.

A Companhia reconheceu ganho de equivalência patrimonial no montante de R\$ 88.603 até 30 de setembro de 2013 (30 de setembro de 2012: R\$ 127.412) sobre os investimentos em controladas, empreendimentos controlados em conjunto e coligadas.

Até o terceiro trimestre de 2013, a Controladora recebeu R\$ 59.567 em dividendos de companhias registradas por equivalência patrimonial (30 de setembro de 2012: R\$ 109.003).

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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(b) Dados sobre as participações

Aliansce - Em 30 de setembro de 2013

<u>Empresa</u>	<u>Participação %</u>	<u>Ativo total</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Receita</u>	<u>Capital social</u>	<u>Lucro ou prejuízo</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>
Nibal Participações Ltda.	99,99%	345.144	191.555	153.589	45.599	113.529	23.908	23.906
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	161.004	59.766	101.238	16.270	91.234	10.401	10.401
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	290.906	142.379	148.527	26.286	145.265	7.518	5.263
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	154.749	11.002	143.747	35.836	116.300	26.506	18.554
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	107.220	4.707	102.513	7.670	91.221	7.453	7.453
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	74.230	3.778	70.452	7.400	36.318	753	376
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	39.489	11.510	27.979	18.056	9.413	13.254	6.629
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	269.767	155.796	113.971	868	51.453	5.398	2.699
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	54.175	33.749	20.426	11.370	7.501	4.384	2.191
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	19.395	1.691	17.704	9.040	16.711	6.689	6.688
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	3.021	549	2.472	7.109	20	(381)	(382)
Niad Administração Ltda.	99,99%	493	10	483	810	100	716	716
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda	99,99%	1.769	2.784	(1.015)	5.194	803	(751)	(750)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	2.644	2.509	135	5.802	61	53	20
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	1.247	625	622	8.580	10	147	147
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	227.013	157.147	69.866	18.205	35.318	2.364	1.182
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	152.310	20.852	131.458		109.910	9.045	9.045
Renoir Empreend. e Participações Ltda	99,99%	98.217	12.256	85.961	5.648	60.309	5.216	5.215
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	113.624	83.467	30.157	10.654	27.906	4.444	2.222
Gaudi Empreend. e Participações Ltda	99,99%	192.548	48.525	144.023	3.432	148.455	(1.969)	(1.969)
Dali Empreend. e Participações Ltda	99,99%	163.655	164.676	(1.021)	10.574	7.650	(7.117)	(7.117)
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	63.428	7.442	55.986	6.763	54.572	3.169	3.169
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	361.386	361.910	(524)	12.244	2	(608)	(608)
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	243.939	252.789	(8.850)	13.495	10.810	(11.237)	(11.237)
Aliansce Mall e Mídia	99,99%	1.016	3.188	(2.172)	167	637	(2.750)	(2.750)
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	72,68%	120.256	29.092	91.164	31.182	57.969	22.251	15.627
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário	90,00%	251.192	124.547	126.645	9.049	13	(10.589)	(7.277)
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	125.027	125.834	(807)		2	(809)	(809)
Portinari Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	6	6			2	(1)	(1)
Bach Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	2		2		2		
		<u>3.638.872</u>	<u>2.014.141</u>	<u>1.624.731</u>	<u>327.303</u>	<u>1.193.496</u>	<u>117.457</u>	<u>88.603</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2012

<u>Empresa</u>	<u>Participação %</u>	<u>Ativo total</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Receita</u>	<u>Capital social</u>	<u>Lucro ou prejuízo</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>
Nibal Participações Ltda.	99,99%	330.067	197.730	132.338	65.132	112.209	28.204	28.204
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	131.209	35.672	95.537	19.839	91.239	11.259	11.259
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	288.704	147.520	141.184	33.277	144.765	2.576	1.803
Yangon Participações Ltda.					10.975		8.795	8.795
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	154.761	16.337	138.424	47.249	110.257	32.341	22.638
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	107.623	66.031	41.592	10.353	30.401	8.970	8.970
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	72.222	2.523	69.699	9.382	72.636	1.280	640
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (O)	50,00%	39.627	11.601	28.025	22.450	18.827	15.835	4.561
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	155.017	119.455	35.562	244	29.893	2.737	1.368
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	51.024	34.119	16.905	14.916	15.001	4.928	2.464
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	19.428	1.526	17.902	7.516	16.711	5.127	5.127
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	4.093	1.239	2.854	11.633	20	1.331	1.331
Niad Administração Ltda.	99,99%	564	7	557	1.007	100	855	855
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda.	99,99%	1.101	1.365	(263)	5.429	803	(1.197)	(1.197)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	1.907	1.825	82	7.501	78	38	14
Aliansce Estacionamentos Ltda	99,99%	1.458	983	475	11.217	10	187	187
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	207.790	181.296	26.494	13.615	29.635	(4.195)	(2.097)
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	112.954	26.119	86.835	9	74.332	7.628	7.628
Renoir Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	255.501	31.171	224.330	55.269	203.612	41.950	40.849
CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	85.040	58.764	26.276	12.728	27.906	3.113	1.557
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	172.544	154.814	17.730	516	20.002	(2.267)	(2.267)
Dali Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	153.944	155.497	(1.553)	2.726	2	(1.552)	(1.552)
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	85.625	84.978	647	6.695	2	2.013	2.013
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	116.862	116.778	84	130	2	109	109
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	200.820	209.242	(8.422)	3.027	2	(8.423)	(8.423)
Aliansce Mall e Mídia	99,99%	8	66	(58)		2	(59)	(59)
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque	69,62%	509.508	37.370	472.138	41.853	79.759	31.470	21.910
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário	75,00%	226.026	169.455	56.571	1.538	2	2.601	1.951
		<u>3.485.427</u>	<u>1.863.483</u>	<u>1.621.945</u>	<u>416.226</u>	<u>1.078.208</u>	<u>195.654</u>	<u>158.638</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(c) Movimentação de investimentos

Aliansce - Em 30 de setembro de 2013

<u>Empresa</u>	<u>Saldo em 31 de dezembro de 2012</u>	<u>Adições/ (Baixas)</u>	<u>Resultado de equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Saldo em 30 de setembro de 2013</u>
Nibal Participações Ltda. (2)	132.995	7.250	23.906	(3.700)	160.451
Albarpa Participações Ltda.	113.529	12.848	10.401	(4.700)	132.078
Shopping Boulevard S.A.	99.179		5.263		104.442
BSC Shopping Centers S.A.	101.127		19.006	(18.004)	101.677
Alsupra Participações Ltda.	102.412		7.001	(6.900)	102.965
Manati Empreendimentos e Participações	34.850		376		35.226
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	14.013	2.135	6.629	(6.650)	16.127
Parque Shopping Maceió S.A. (2)	54.287	31.800	2.699		88.786
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	18.005		2.191		20.196
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	17.902		6.688	(6.800)	17.790
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	2.854		(382)		2.472
Niad Administração Ltda.	557		716	(790)	483
Aliansce Services - Serv Adm em geral Ltda (2)	577	968	(750)		795
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	31		20		51
Aliansce Estacionamentos Ltda.	475		147		622
Norte Shopping Belém S.A.	33.747		1.182		34.929
Degas Empreendimentos Imobiliários S.A. (2)	111.593	30.840	9.045		151.478
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda. (2)	248.006	(156.450)	4.934		96.771
CDG Centro Comercial Ltda. (2)	21.181	12.384	2.503		35.787
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. (2)	139.073	26.140	(1.969)		163.244
Dali Empreend. e Participações S.A.	6.096	950	(7.117)		(71)
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (3).	78.657	(23.440)	3.169	(2.400)	55.986
Tissiano Empreend. e Participações S.A. (2)	84	196.190	(608)		195.666
Cezanne Empreend. e Participações Ltda. (2)	1.587	21.885	(11.237)		12.235
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário (2)	49.813	(8.598)	(2.750)		33.938
Via Parque (1)	57.600	2.656	15.627	(9.623)	66.260
Aliansce Mall e Mídia (2)	(18)	3.401	(7.277)		633
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.		45.800	(809)		44.991
Portinari Empreend. e Partic. Ltda.		6	(1)		5
Bach Empreend. e Partic. Ltda.		1			1
	<u>1.440.212</u>	<u>206.763</u>	<u>88.603</u>	<u>(59.567)</u>	<u>1.676.014</u>

- (1) Com a adoção do IFRS10/CPC 18 (R2), a Companhia passou a consolidar integralmente o Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping. Até 31 de dezembro de 2012, vinha sendo tratado como um ativo financeiro disponível para venda e tinha sua mensuração a valor justo.
- (2) Consideramos o saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) realizados no período findo em 30 de setembro de 2013 na coluna adições/(baixas).
- (3) Em 1º de março de 2013, a Companhia concluiu a venda de participação de 2,23% do Condomínio Naciguat, pela controlada Velazquez Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Aliansce Consolidado - Em 30 de setembro de 2013

Empresa	Saldo em 31 de dezembro de 2012	Adições/ (baixas)	Resultado de equivalência patrimonial	Dividendos	Saldo em 30 de setembro de 2013
Parque Shopping Maceió S.A.	54.287	31.800	2.699		88.786
Manati Empreendimentos e Participações	34.850		376		35.226
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	14.013	2.135	6.629	(6.650)	16.127
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	18.005		2.191		20.196
Colina Shopping Centers S.A	30		279	(277)	32
Outros investimentos	21	151			172
	<u>121.206</u>	<u>34.086</u>	<u>12.174</u>	<u>(6.927)</u>	<u>160.539</u>

14 Propriedades 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 shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

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

	Aliansce consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>2.153.510</u>	<u>(115.813)</u>	<u>605.281</u>	<u>2.642.978</u>
Aquisições	295.851	(30.265)	227.004	492.590
Baixas	(156.587)	30	(26.960)	(183.517)
Adição por capitalização de juros - CPC 20 (R1)	18.367			18.367
Depreciação/Amortização de ágio mais valia			(11.007)	(11.007)
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>2.311.141</u>	<u>(146.048)</u>	<u>794.318</u>	<u>2.959.411</u>

No período findo em 30 de setembro de 2013, dos investimentos da Companhia em propriedades para investimento no valor total de R\$ 522.855, R\$ 233.244 referem-se a aquisição da participação no Shopping Iguatemi Salvador, R\$ 122.561 referem-se a aquisição no Shopping Parangaba e o restante referem-se a investimentos em construção de *Greenfields* e Expansões.

A maior parte das baixas ocorridas no período, deve-se à reclassificação para o ativo circulante dos valores referentes aos custos incorridos na construção da torre comercial em Belo Horizonte, de sua subsidiária integral Degas. Vide nota explicativa 11.

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos ativos.

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

15 Intangível

	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Consolidado	
						30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
						Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas							
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000		30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416		14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.	Indefinida	16.074		16.074		16.074	16.074
Aliance Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160		4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863		863		863	863
Shopping Boulevard Belém S.A.	Indefinida	2.338		2.338		2.338	2.338
Ágio em aquisição de entidades incorporadas							
Barpa Empr. Part. S.A.	Indefinida	36.630		36.630		36.630	36.630
Supra Empr. Part. S.A.	Indefinida	9.708		9.708		9.708	9.708
Ricshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888		107.888		107.888	107.888
Ativos intangíveis							
Direito sobre receita de estacionamento (1)	40 anos	5.523	12.500	18.023		18.023	5.523
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) (3)	25 anos	2.762	3.500	6.262	(229)	6.033	2.591
Marcas e patentes	Indefinida	7		7		7	7
Software	5 anos	8.165	2.513	10.678	(3.036)	7.642	6.529
Outros		1.455		1.455		1.455	1.455
		<u>239.989</u>	<u>18.513</u>	<u>258.502</u>	<u>(3.265)</u>	<u>255.237</u>	<u>238.180</u>
							Aliance
						30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Ágio em aquisição de entidades não incorporadas:							
2008 Empr. Imob. Ltda.	Indefinida	30.000		30.000		30.000	30.000
BSC Shopping Center S.A.	Indefinida	14.416		14.416		14.416	14.416
Boulevard Shopping S.A.(2)	Indefinida	16.074		16.074		16.074	16.074
Aliance Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160		4.160		4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863		863		863	863
Direito sobre receita de estacionamento (1)	Indefinida	5.523		5.523		5.523	5.523
Software	5 anos	7.567	2.285	9.852	(2.846)	7.006	6.027
Outros		1.455		1.455		1.455	1.455
		<u>80.058</u>	<u>2.285</u>	<u>82.343</u>	<u>(2.846)</u>	<u>79.497</u>	<u>78.518</u>

- (1) Refere-se ao direito de uso dos estacionamentos dos shoppings Santa Úrsula e Iguatemi Salvador, sendo que para este último shopping, não há data de expiração, portanto, a Companhia testa o valor de recuperação anualmente pelo teste de *impairment*.
- (2) Refere-se ao direito de construir adquirido pelo Shopping Boulevard S.A. da empresa Decisão Empreendimentos e Construções Ltda. 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.
- (3) Refere-se ao direito de construção atribuído aos negócios imobiliários que viabilizem a expansão do Carioca Shopping

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

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 7,43% 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 brasileira de shopping centers 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 2012.

16 Fornecedores

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Fornecedores de materiais e serviços (1)	10.245	24.245	939	5.821
Fornecedores - shopping centers	4.206	6.549	870	670
	<u>14.451</u>	<u>30.794</u>	<u>1.809</u>	<u>6.491</u>

(1) Refere-se principalmente a obras nos shoppings "Greenfield" Boulevard Shopping Nações Bauru e Boulevard Shopping Campos.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

17 Empréstimos e financiamentos

<u>Instituição financeira</u>	<u>Empresa tomadora</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Indexador</u>	<u>Taxa efetiva de juros</u>
Em moeda nacional				
Bradesco	Boulevard Shopping	Novembro de 2021	TR +	12,00%
Safra	Nibal	Dezembro de 2015	IGP DI	
Itaú BBA	CDG	Julho de 2021	TR+	10,70%
BNB II	Nibal	Dezembro de 2015		8,5% (1)
Bradesco	Norte Shopping Belém	Abril de 2024	TR+	10,60%
Safra	Velazquez	Dezembro de 2015	IGP DI	
Bradesco	Vértico Bauru	Maio de 2026	TR +	10,80%
Banco do Brasil	Aliansce	Setembro de 2014		9,53%
Bradesco	Cezanne	Outubro de 2027	TR +	10,50%
Bradesco	Dali	Outubro de 2027	TR +	10,50%
Santander II	Aliansce	Dezembro de 2024	TR +	10,20%
Bradesco	Tissiano	Dezembro de 2027	TR +	9,60%
BNB II	Tarsila	Dezembro de 2015		8,5% ⁽¹⁾
Safra	Malfatti	Dezembro de 2015	IGP DI	-
Bradesco	Bazille	Abril de 2021	TR +	10,20%

(1) Está sendo descontado o bônus de adimplência de 15% sobre os encargos incidentes sobre os financiamentos.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
		<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Passivo circulante					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição	Empresas				
BNB I	Nibal		369		
BNB II	Nibal	3.488	3.397		
Bradesco	BH	9.540	8.832		
Santander	BH		42		
Itaú BBA	CDG	5.021	5.083		
Bradesco	Norte Shopping Belém	4.245	5.222		
BNB	Velazquez		80		
Bradesco	Vértico Bauru	1.583			
Bradesco	Cezanne	6.771	1.100		
Bradesco	Dali	5.189	828		
Santander II	Aliansce	2.744		2.744	
Bradesco	Tissiano	3.415			
BNB II	Tarsila	1.875			
Banco do Brasil	Aliansce	25.000		25.000	
Bradesco	Bazille	2.641			
		<u>71.512</u>	<u>24.953</u>	<u>27.744</u>	
Passivo circulante					
Empréstimos bancários não garantidos					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	175	175		
Safra	Velazquez	28	38		
Santander I	Aliansce		24.889		24.889
Safra	Malfatti	95			
		<u>298</u>	<u>25.102</u>		<u>24.889</u>
(-) Custos de emissão		<u>(3.198)</u>	<u>(4.759)</u>	<u>(707)</u>	<u>(484)</u>
Total circulante		<u>68.612</u>	<u>45.296</u>	<u>27.037</u>	<u>24.405</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
		<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Passivo não circulante					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição	Empresas				
BNB II	Nibal	5.708	8.303		
Bradesco	BH	108.657	115.697		
Itaú BBA	CDG	30.400	33.686		
Bradesco	Norte Shopping Belém	140.655	123.272		
Banco do Brasil	Aliansce		25.597		25.597
Bradesco	Vértico Bauru	108.746	101.894		
Bradesco	Cezanne	208.520	198.690		
Bradesco	Dali	156.852	149.523		
Santander II	Aliansce	62.475	65.088	62.475	65.088
Bradesco	Tissiano	120554	115.728		
BNB II	Tarsila	3.067			
Bradesco	Bazille	32.801			
		<u>978.435</u>	<u>937.478</u>	<u>62.475</u>	<u>90.685</u>
Passivo não circulante					
Empréstimos bancários não garantidos					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	416	545		
Safra	Velazquez	68	118		
Safra	Malfatti	224			
		<u>708</u>	<u>663</u>		
(-) Custos de emissão		<u>(28.170)</u>	<u>(28.671)</u>	<u>(3.007)</u>	<u>(3.782)</u>
Total não circulante		<u>950.973</u>	<u>909.470</u>	<u>59.468</u>	<u>86.903</u>

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel e aval dos sócios relacionadas na Nota 34.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2013	8.108	50.055	172	24.889
2014	78.010	73.253	28.473	29.071
2015	65.139	56.616	3.827	3.829
2016	62.700	56.376	4.217	4.220
2017	68.948	61.976	4.647	4.650
De 2018 a 2027	<u>768.048</u>	<u>689.920</u>	<u>48.883</u>	<u>48.915</u>
	<u>1.050.953</u>	<u>988.196</u>	<u>90.219</u>	<u>115.574</u>

Para um dos financiamentos da Companhia existe cláusula contratual, conforme descrito abaixo:

Para o financiamento Santander II, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 6 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012; 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013; 4,5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014; 4 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 3,5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

18 Cédula de crédito imobiliário (CCI)

O saldo de cédula de crédito imobiliário é como segue:

	Empresas	Aliansce consolidado		Aliansce	
		30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Passivo circulante					
CCI - R\$ 200.000 (1)	Nibal	23.123	20.383		
CCI - R\$ 150.000 (2)	Belém	30.135	25.864		
CCI - R\$ 70.000 (3)	Aliansce	8.113	7.430	8.113	7.430
CCI - R\$ 84.236 (4)	Aliansce	5.685	5.010	5.685	5.010
CCI - R\$ 87.321 (5)	Tarsila	5.515			
(-) Custo de emissão		(4.806)	(4.511)	(627)	(627)
Total circulante		<u>67.765</u>	<u>54.176</u>	<u>13.171</u>	<u>11.813</u>
Passivo não circulante					
CCI - R\$ 200.000 (1)	Nibal	127.088	144.410		
CCI - R\$ 150.000 (2)	Belém	160.061	167.619		
CCI - R\$ 70.000 (3)	Aliansce	55.340	58.770	55.340	58.770
CCI - R\$ 84.236 (4)	Aliansce	82.641	83.349	82.641	83.349
CCI - R\$ 87.321 (5)	Tarsila	88.271			
(-) Custo de emissão		(12.685)	(12.826)	(4.474)	(4.945)
Total não circulante		<u>500.716</u>	<u>441.322</u>	<u>133.507</u>	<u>137.174</u>
Total geral		568.481	495.498	146.678	148.987

(1) Cédula de crédito imobiliário ("CCI") de R\$ 200.000

Em 30 de setembro de 2008, a Companhia concretizou a captação do montante de, aproximadamente, R\$ 200.000, por meio de operação financeira envolvendo sua controlada Nibal Participações Ltda., que gerou a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Essa operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 anos à Companhia de frações ideais de imóveis de propriedade de Nibal (41,59% do Condomínio Naciguat e 38% do Shopping Taboão), sua controlada, as quais se encontram sublocadas aos lojistas dos shopping centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação aos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que o usou como lastro para a emissão de duas séries de CRIs (88ª série e 89ª série da 2ª emissão). A Companhia contou com o apoio estrutural do Itaú S.A. e do Banco Bradesco S.A., tudo com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa prefixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação e o índice de atualização das CCIs, a Nibal celebrou com a Aliansce, em 25 de setembro de 2008, em contrato de swap com as seguintes características:

Valor base da operação	R\$ 200.214
Prazo da operação	120 meses
Ponta ativa - Aliansce	13% a.a.
Ponta passiva - Aliansce	10,80% a.a. + TR

Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária, a Nibal cedeu à CIBRASEC os direitos e as obrigações do contrato de swap na mesma data de concretização da operação. Em 30 de setembro de 2013, o valor justo desse instrumento financeiro derivativo é uma perda de R\$ 1.385 (31 de dezembro de 2012: ganho de R\$ 2.369).

Esta operação de swap está registrada na CETIP, não havendo margem oferecida em garantia.

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
2013	5.801	20.383
2014	23.304	23.304
2015	27.329	27.329
2016	32.284	32.284
2017	37.051	37.051
2018	<u>24.442</u>	<u>24.442</u>
	<u>150.211</u>	<u>164.793</u>

Nos dois primeiros anos da operação o contrato prevê o pagamento de pequenas parcelas de principal e juros semestrais. A partir de outubro de 2010, o pagamento do principal e juros seguiu o cronograma definido contratualmente.

Considerando os custos de estruturação dessa operação, a taxa efetiva da operação é de TR + 11,3562% a.a.

(2) Cédula de crédito imobiliário ("CCI") de R\$ 150.000

Em 27 de fevereiro de 2009, a Companhia concretizou a captação de montante de R\$ 150.000, aproximadamente, por meio de operação financeira envolvendo sua controlada Matisse, que gerou a emissão de CRIs. Essa operação envolveu a locação à Companhia, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do imóvel sob propriedade de Matisse (100% do Shopping Belém), sua controlada, as quais se encontram sublocadas a lojistas dos shopping centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. A Companhia contou com o apoio estrutural do Itaú S.A., com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004. A taxa de juros dessa operação é TR + 12% a.a.

Considerando os custos de estruturação dessa operação, a taxa efetiva da operação é de TR + 12,3561% a.a.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
2013	7.367	25.864
2014	30.110	27.605
2015	29.566	27.106
2016	27.641	25.341
2017	25.753	23.611
De 2018 a 2021	<u>69.759</u>	<u>63.956</u>
	<u>190.196</u>	<u>193.483</u>

(3) Cédula de crédito imobiliário ("CCI") de R\$ 70.000

A Companhia celebrou com a Domus cia de crédito imobiliário , em 15 de setembro de 2009, um instrumento particular de contrato de financiamento imobiliário, segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Companhia para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos, no valor total de R\$ 70.000, a serem pagos na forma, prazos e demais condições pactuados no contrato de financiamento. Em decorrência da concessão do financiamento imobiliário, a Companhia se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Domus: (i) os créditos imobiliários oriundos do desembolso I e do desembolso II, nos valores, forma de pagamento e demais condições previstos no contrato de financiamento, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Domus, por força do contrato de financiamento imobiliário, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato de financiamento imobiliário ("créditos imobiliários").

Em garantia das obrigações contratuais assumidas, foram constituídos, em 15 de setembro de 2009:

- (i) alienação fiduciária de 70% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC; e
- (ii) cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC. A Aliansce constituiu também alienação fiduciária das ações da BSC, de titularidade da Aliansce, que permanecerá em vigor apenas até o registro definitivo das garantias anteriormente citadas. Adicionalmente foram, constituídas: (i) alienação fiduciária de ações de Barpa e de Supra, empresas incorporadas pela Albarpa em 31 de dezembro de 2009, respectivamente; e (ii) alienação fiduciária de cotas da Acapurana, de propriedade da Nibal, as quais serão liberadas, desde que tenha havido o implemento da condição suspensiva da alienação fiduciária de ações da BSC e desde que inexista descumprimento de todas as outras obrigações assumidas. Com isso, a Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários relativos ao desembolso I e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias relativas ao desembolso II.

Considerando os custos de estruturação dessa operação, a taxa efetiva da operação é de IPCA + 10,79% a.a.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

O cronograma de desembolso do CCI está programado como segue:

	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2013	2.188	7.430
2014	7.993	7.668
2015	8.772	8.414
2016	9.626	9.234
2017	10.562	10.133
de 2018 a 2019	<u>24.312</u>	<u>23.321</u>
	<u>63.453</u>	<u>66.200</u>

(4) Cédula de crédito imobiliário ("CCI") de R\$ 84.236

Em 29 de dezembro de 2009, a Companhia firmou com a Domus um Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário ("Contrato de Financiamento"), segundo o qual a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Companhia, no valor de R\$ 30.000. Em 3 de março de 2011, a Companhia repactuou esta operação com a RB Capital através do Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Financiamento Imobiliário assinado em 29 de dezembro de 2011 ("Aditamento"). De acordo com o "Aditamento", a Domus concedeu um crédito adicional de R\$ 54.143 (em 30 de março de 2011), com repactuação das condições originais da operação, de forma que o financiamento passou a ser de R\$ 84.236.

Considerando os custos de estruturação desta operação, a taxa efetiva da operação é de IPCA + 8,5% a.a.

O cronograma de desembolso do CCI está programado como segue:

	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
2013	1.435	5.010
2014	5.537	5.311
2015	6.462	6.199
2016	7.324	7.025
2017	8.177	7.844
De 2018 a 2023	<u>59.391</u>	<u>56.970</u>
	<u>88.326</u>	<u>88.359</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(5) Cédula de crédito imobiliário ("CCI") de R\$ 87.321

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia concretizou a aquisição da LGR Empreendimentos e Participações Ltda. (Tarsila), e por consequência fez a assunção das CCI's emitidas em 10 de julho de 2010 pela última. O valor total da captação foi de R\$ 87.321, aproximadamente, e a operação financeira envolveu a locação para LGR SSA Empreendimentos Participações Ltda. (Malfati), também adquirida pela Companhia, pelo prazo de 178 meses, de frações ideais do imóvel sob propriedade da LGR Empreendimentos (22,36% do condomínio Naciguat), as quais se encontram sublocadas a lojistas dos shopping centers contruídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a LGR Empreendimentos emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Gaia Securitizadora S.A., que as usou como lastro para a emissão da 7ª série da 4ª emissão de CRI da emissora. A LGR Empreendimentos contou com o apoio estrutural do BTG Pactual S.A., com observância das normas constantes das Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004. A taxa de juros efetiva dessa operação é IGP-DI + 7,95% a.a.

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	30 de setembro de 2013
2013	1.515
2014	5.245
2015	5.662
2016	6.112
2017	6.598
De 2018 a 2025	<u>68.654</u>
	<u>93.786</u>

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

19 Impostos e contribuições a recolher

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
COFINS	1.780	2.678	358	586
PIS	386	581	78	127
ISS	833	2.247	164	174
Imposto de renda	7.548	10.481	18	148
Contribuição social	2.145	2.824		
Outros	<u>2.829</u>	<u>3.816</u>	<u>225</u>	<u>343</u>
	<u>15.521</u>	<u>22.627</u>	<u>843</u>	<u>1.378</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

20 Receitas diferidas

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Cessão de direito de uso	57.697	70.456	3.890	4.160
Aluguéis antecipados	401	589		
	<u>58.098</u>	<u>71.045</u>	<u>3.890</u>	<u>4.160</u>

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pela prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

21 Obrigações por compra de ativos

	<u>Aliansce consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
Vila Velha ⁽¹⁾	27.458	32.497
Aquisição Reishopping ⁽²⁾	3.977	3.767
Aquisição LGR ⁽³⁾	23.286	
Aquisição direito de construir - Torre Carioca Shopping ⁽⁴⁾	2.783	
Aquisição Parangaba ⁽⁵⁾	45.225	
Outros	10	10
	<u>102.739</u>	<u>36.274</u>
Circulante	52.751	13.009
Não circulante	49.988	23.265

(1) Valor referente a compra do empreendimento em Vila Velha, a ser pago em 5 parcelas semestrais, tendo a primeira parcela sido quitada em 27 de maio de 2013, seis meses após a inauguração do shopping center.

(2) Montante referente a aquisição da Reishopping, a ser pago em 2016.

(3) Obrigação pela aquisição de participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o shopping Iguatemi Salvador, em duas parcelas, a primeira de R\$12.500 com vencimento em 48 meses após o início da operação de estacionamento e a segunda de R\$10.572, cujo vencimento é 31 de janeiro de 2019.

(4) Aquisição do direito de construir/expandir o Carioca Shopping. O vencimento da última parcela referente a esta obrigação será no vigésimo primeiro mês após a inauguração da expansão ou da nova edificação.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (5) Obrigação pela aquisição de 40% do Shopping Parangaba a ser pago em 5 parcelas, sendo a primeira quitada em 6 de setembro de 2013, as parcelas são corrigidas pela taxa SELIC.

22 Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

Especificamente em relação ao Via Parque Shopping, nossa participação é detida por um fundo de investimento imobiliário que é o responsável pelas contingências existentes no referido shopping. Em ambas as hipóteses, caso eventualmente não haja recursos próprios dos condomínios dos shopping centers ou do fundo para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigadas a arcar com essas despesas.

Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas informações trimestrais que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

	Aliansce Consolidado					
	30 de setembro de 2013			31 de dezembro de 2012		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS (1)	18.042	(5.672)	12.370	16.378	(4.969)	11.409
Outras	2.411	(559)	1.852	2.506	(437)	2.069
	<u>20.453</u>	<u>(6.231)</u>	<u>14.222</u>	<u>18.884</u>	<u>(5.405)</u>	<u>13.479</u>
Provisão para contingências - IPTU (2)	<u>33.285</u>	<u>(49.420)</u>	<u>(16.135)</u>	<u>7.773</u>		<u>7.773</u>
	<u>53.738</u>	<u>(55.651)</u>	<u>(1.913)</u>	<u>26.657</u>	<u>(5.405)</u>	<u>21.252</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A movimentação da provisão para contingência e dos depósitos judiciais é como segue:

	Aliansce Consolidado			
	Provisão para contingências			
	31 de dezembro de 2012	Adições	Baixas	30 de setembro de 2013
Processo PIS e COFINS	16.378	1.664		18.042
Provisão para contingências - IPTU	7.773	25.512		33.285
Outras	<u>2.506</u>		(95)	<u>2.411</u>
	<u>26.657</u>	<u>27.176</u>	<u>(95)</u>	<u>53.738</u>

	Aliansce Consolidado			
	Depósito judicial			
	31 de dezembro de 2012	Adições	Baixas	30 de setembro de 2013
Processo PIS e COFINS	(4.969)	(707)	3	(5.672)
IPTU		(49.420)		(49.420)
Outras	<u>(436)</u>	<u>(134)</u>	<u>12</u>	<u>(559)</u>
	<u>(5.405)</u>	<u>(50.261)</u>	<u>15</u>	<u>(55.651)</u>

- (1) A Companhia e suas controladas ingressaram com ação judicial visando ao não-pagamento do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sobre as receitas de locação de bens imóveis, em concordância com interpretação da Lei nº 9718/98. As contribuições mensais passaram a ser depositadas judicialmente, classificadas como ativo não circulante, sendo registrada a obrigação legal sobre os valores devidos em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 como provisão para contingências.
- (2) Desde o ano de 2007, a Companhia passou a impugnar administrativamente o valor venal atribuído pelo Município do Rio de Janeiro ao imóvel que compõe o Carioca shopping para os exercícios 2002 a 2013. Com o final da discussão em âmbito administrativo, a Companhia decidiu continuar o questionamento pela via judicial e com o objetivo de suspender a exigibilidade de todos os débitos enquanto pendente a decisão final do processo, a Companhia realizou o depósito judicial complementar dos débitos em questão, a fim de que tais depósitos, juntamente com os pagamentos e depósitos administrativos já existentes, passassem a cobrir a integralidade dos créditos tributários exigidos pelo Município.

A provisão constituída em relação ao valor do depósito levou em consideração não só os acréscimos moratórios legalmente aplicáveis ao IPTU do Município do Rio de Janeiro, mas também foi influenciado pela decisão favorável transitada em julgado que, em relação aos exercícios de 2002 a 2006, excluiu todas as multas e limitou os juros moratórios ao patamar máximo de 30%.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A Companhia defende um auto de infração, na esfera administrativa, referente a imposto de renda e contribuição social, cujo valor em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 29.017. Os assessores jurídicos consideram 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 2013.

23 Imposto de renda e contribuição social

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia acumulava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de R\$ 245.157 no Consolidado e R\$ 123.625 na Controladora. A Companhia constitui ativos fiscais diferidos sobre o prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em suas subsidiárias Nibal, Boulevard Shopping, CDG, Norte Shopping Belém e Boulevard Shopping Belém no montante de R\$ 11.305 no Consolidado. Para a parcela remanescente a Companhia não constituiu ativos fiscais diferidos, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais na controladora e demais controladas.

(i) Ativos e passivos fiscais diferidos

Consolidado

	Ativos		Passivos	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Revisão da vida útil dos ativos			(25.232)	(12.340)
Contas a receber - ajuste aluguel linear			(5.027)	(1.235)
Capitalização de juros			(18.351)	(16.993)
Avaliação a valor justo de swap	453			(823)
Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores			(6.590)	(6.590)
Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido	8.011	8.618		
Amortização do ágio mais valia dos ativos	5.339	4.341		
Amortização do ágio rentabilidade futura			(18.502)	(15.580)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	362	350		
Diferimento de ganho na venda de investimento			(246)	(626)
Saldo de prejuízos fiscais	11.305			
Outros	1.183			(718)
Efeito Via Parque	136			
	<u>26.789</u>	<u>13.309</u>	<u>(73.948)</u>	<u>(54.905)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Controladora

	Ativos		Passivos	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Revisão da vida útil dos ativos			(630)	
Contas a receber - ajuste aluguel linear			(519)	150
Avaliação a valor justo de swap	470			(806)
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	65	105		
Diferimento no ganho da venda de investimento			(247)	(626)
Amortização do ágio mais valia dos ativos	4.964	4.292		
	<u>5.916</u>	<u>4.814</u>	<u>(2.912)</u>	<u>(2.798)</u>

Os montantes referentes aos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2012 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 períodos findos em 30 de setembro de 2013 e 2012, é como segue:

	Aliansce consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	66.399	123.572
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	<u>(22.576)</u>	<u>(42.513)</u>
Adições:		
Provisões e outras despesas não dedutíveis		(1.540)
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	(30.598)	(13.245)
Efeito de impostos diferidos	(5.600)	(14.390)
Exclusões:		
Equivalência patrimonial	4.466	2.990
Ajuste líquido Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09	18.102	9.580
Reversão provisões não dedutíveis e outras receitas não tributáveis	4.228	14.133
Efeito de prejuízos fiscais anteriormente não reconhecidos	948	373
Efeito fiscal das empresas optantes pelo Lucro Presumido	<u>13.371</u>	<u>16.989</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>(17.658)</u>	<u>(27.124)</u>
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	(12.095)	(12.735)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>(5.563)</u>	<u>(14.389)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce consolidado	
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>(17.658)</u>	<u>(27.124)</u>
Alíquota fiscal efetiva total	26,59%	21,95%
Alíquota fiscal efetiva total – correntes	18,22%	10,31%
Alíquota fiscal efetiva total - diferidos	8,38%	11,64%
		Aliansce
	30 de setembro de 2013	30 de setembro de 2012
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	39.175	87.903
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	<u>(13.319)</u>	<u>(29.887)</u>
Adições		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	(1.691)	(1.480)
Ajuste líquido Lei nºs 11.638/07 e 11.941/09	(5.442)	(5.559)
Efeito de prejuízos fiscais não utilizados correntes	(11.388)	(9.767)
Exclusões		
Equivalência patrimonial	30.125	39.792
Reversão provisões não dedutíveis e outras receitas não tributáveis	1.715	6.901
Efeito de impostos diferidos	<u>988</u>	<u>1.603</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<u>988</u>	<u>1.603</u>
Imposto de renda e contribuição social diferido:		
Relativos à constituição e reversão de diferenças temporárias	<u>988</u>	<u>1.603</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	<u>988</u>	<u>1.603</u>
Alíquota fiscal efetiva total	-2,52%	1,82%
Alíquota fiscal efetiva total – correntes	0,00%	0,00%
Alíquota fiscal efetiva total –diferidos	-2,52%	1,82%

24 Debêntures

Em 25 de outubro de 2012, a Companhia concluiu a segunda emissão pública de debêntures, num volume de 100 debêntures simples, ao valor unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 98.893 já considerando os custos de emissão da dívida pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais no 2º, 3º, 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas diárias da Taxa de Juros de Longo Prazo ("TJLP"), acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa de 5% ao ano. Considerando os custos de emissão, a taxa efetiva da operação é de TJLP + 5,4% a.a. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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. 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. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos.

De forma a proteger a exposição ao CDI, a Companhia celebrou, em 26 de setembro de 2012, o contrato de *swap* com as seguintes características:

Valor base da operação:	R\$ 185.000
Prazo da operação:	24 meses
Data de início:	15 de janeiro de 2013
Data de vencimento:	18 de fevereiro de 2015
Ponta ativa - Aliansce:	CDI + 2% a.a.
Ponta passiva - Aliansce:	TJLP + 5% a.a.

Em 30 de setembro de 2013, o valor justo desse instrumento financeiro derivativo é ativo de R\$ 3.338 (31 de dezembro 2012: passivo de R\$ 2.936).

Passivo não circulante

Empresa emissora	Valor total emitido	Vencimento	Encargos	Taxa efetiva de juros (*)	Aliansce consolidado	Aliansce
Aliansce	185.000	Fevereiro de 2017	CDI + 2,00%	2,4%	185.745	185.745
Aliansce	100.000	Outubro de 2017	TJLP + 5,00%	5,4%	100.140	100.140
(-) Custos de emissão					(4.147)	(4.147)
					<u>281.738</u>	<u>281.738</u>

(*) Considerando os custos de estruturação das emissões

Para as debêntures emitidas pela Companhia existem cláusulas contratuais que determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, conforme descrito abaixo:

1ª Emissão (185.000) e 2ª Emissão (100.000)

A Companhia possui como uma das cláusulas contratuais de *covenants*, com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 6 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012; 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013; 4,5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014; 4 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 3,5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

Durante o período findo em 30 de setembro de 2013 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia atendeu às suas cláusulas contratuais.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

25 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2013, o capital social da Aliansce está representado por R\$ 1.366.664 e com 158.975.920 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2012: R\$ 1.307.632 com 156.408.813 ações ordinárias e sem valor nominal).

(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 exercício ajustado na forma da lei. Os dividendos a pagar foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Em 26 de abril de 2013 foi aprovado pela Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendo mínimo obrigatório de R\$ 30.262, acrescido de dividendos adicionais de R\$ 24.738, totalizando R\$ 55.000.

(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 relacionado às operações objeto de hedge que ainda não foram incorridas, R\$ 6.274.
- Ganho gerado na reorganização societária na subsidiária Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários S.A., R\$ 12.461.

(e) Gastos com emissão de ações e opção de ações outorgadas

Em 17 de janeiro de 2013, a Companhia captou, através do exercício da totalidade da opção de distribuição de lote suplementar de ações, o montante de R\$ 58.386 com emissão de 2.511.246 novas ações, que geraram custos de emissão de R\$ 4.436.

Mensalmente a Companhia reconhece, de acordo com o CPC 10 (R1) aprovado pela Deliberação CVM 650/10, a parcela referente a apropriação do valor justo na data da outorga das opções de compra de ações outorgadas aos executivos e funcionários indiciados pela diretoria. Vide detalhes na nota explicativa 35.

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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os 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 considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa 9. 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. (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos 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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e 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 2013	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos	Indeterminado
Passivos financeiros não derivativos								
Empréstimos e financiamentos	1.019.585	1.859.191	49.550	69.654	188.712	470.058	1.081.218	
Fornecedores	14.451	14.451	14.451					
Obrigações por compra de ativos	102.739	102.829	46.604	7.136	14.676		21.913	12.500
Debêntures	281.738	345.539	15.340	14.636	43.543	272.020		
CCIs	568.481	947.308	53.345	56.020	117.552	369.589	350.802	
Passivos financeiros derivativos								
Swap (CRI)	1.385	(2.457)	701	525	370	(3.817)	(236)	
Ativos financeiros derivativos								
Swap (Debêntures)	(3.338)	4.379	1.573	1.072	1.733			
	<u>1.985.041</u>	<u>3.271.240</u>	<u>181.564</u>	<u>149.043</u>	<u>366.586</u>	<u>1.107.850</u>	<u>1.453.697</u>	<u>12.500</u>

	Consolidado						
31 de dezembro de 2012	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	954.766	1.792.683	49.891	35.288	162.227	435.267	1.110.011
Fornecedores	30.794	30.794	30.794				
Obrigações por compra de ativos	36.274	41.529	6.692	6.930	14.610	7.697	5.600
Debêntures	280.729	376.653	10.541	13.377	50.508	302.227	
CCIs	495.498	822.236	44.853	45.094	99.225	321.047	312.018
Passivos financeiros derivativos							
Swap (Debêntures)	2.936	3.178	747	577	1.552	302	
Ativos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	(2.369)	(2.234)	(835)	(823)	(1.348)	(93)	865
	<u>1.798.628</u>	<u>3.064.839</u>	<u>142.683</u>	<u>100.443</u>	<u>326.774</u>	<u>1.066.447</u>	<u>1.428.494</u>

	Controladora						
30 de setembro de 2013	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	86.505	137.081	4.110	5.127	36.663	29.625	61.555
Fornecedores	1.809	1.809	1.809				
Debêntures	281.738	345.539	15.340	14.636	43.543	272.020	
CCIs	146.678	264.244	12.927	13.145	28.114	93.295	116.763
Passivos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	1.385	(2.457)	701	525	370	(3.817)	(236)
Ativos financeiros derivativos							
Swap (Debêntures)	(3.338)	4.379	1.573	1.072	1.733		
	<u>514.777</u>	<u>750.595</u>	<u>36.460</u>	<u>34.505</u>	<u>110.423</u>	<u>391.123</u>	<u>178.082</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Controladora						
31 de dezembro de 2012	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais de 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	111.308	167.622	28.220	3.170	38.862	28.970	68.401
Fornecedores	6.491	6.491	6.491				
Debêntures	280.729	376.653	10.541	13.377	50.508	302.227	
CCIs	148.987	283.154	12.301	12.327	26.509	88.623	143.393
Passivos financeiros derivativos							
Swap (Debêntures)	2.936	3.178	747	577	1.552	302	
Ativos financeiros derivativos							
Swap (CRI)	(2.369)	(2.234)	(835)	(823)	(1.348)	(93)	865
	<u>548.082</u>	<u>834.864</u>	<u>57.465</u>	<u>28.628</u>	<u>116.083</u>	<u>420.029</u>	<u>212.659</u>

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 o 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 e 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.

Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos 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 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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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

	Valor contábil			
	Consolidado		Controladora	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	215.874	492.642	94.632	297.861
Passivos financeiros	(1.986.994)	(1.798.061)	(516.730)	(547.515)
	<u>(1.771.120)</u>	<u>(1.305.419)</u>	<u>(422.098)</u>	<u>(249.654)</u>
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	3.338	2.369	3.338	2.369
Passivos financeiros	(1.385)	(2.936)	(1.385)	(2.936)
	<u>1.953</u>	<u>(567)</u>	<u>1.953</u>	<u>(567)</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 exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Ativo financeiro

A Administração considera 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 (Moody'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.

Ativos e passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

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 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 11,5%. 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 têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2013, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Aliansce consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	63.453	70.824	73.773	76.883
CCI RB Capital II	Alta IPCA	88.326	96.760	102.776	109.290
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	185.745	166.547	172.174	177.800
Debêntures 100MM - Aliansce	Alta TJLP	100.140	97.944	100.582	103.191
CRI Gaia - Tarsila	Alta IGP-DI	93.786	100.044	106.081	112.629
Swap (CRI)	Alta TR	(1.385)	(1.385)	(2.020)	(2.659)
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	3.338	3.338	347	(2.612)

Aliansce					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	63.453	70.824	73.773	76.883
CCI RB Capital II	Alta IPCA	88.326	96.760	102.776	109.290
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	185.745	166.547	172.174	177.800
Debêntures 100MM - Aliansce	Alta TJLP	100.140	97.944	100.582	103.191
Swap (CRI)	Alta TR	(1.385)	(1.385)	(2.020)	(2.659)
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	3.338	3.338	347	(2.612)

Cenário I (provável)					
Indexador	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	5,97%	6,00%	5,50%	5,50%	5,50%
SELIC	9,75%	9,75%	9,25%	9,50%	8,50%
TJLP	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TR	0,85%	0,87%	0,49%	0,65%	0,12%
IGP-DI	5,47%	5,69%	4,50%	4,50%	4,50%

Cenário II (+ 25%)					
Indexador	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	7,46%	7,50%	6,88%	6,88%	6,88%
SELIC	12,19%	12,19%	11,56%	11,88%	10,63%
TJLP	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
TR	1,07%	1,09%	0,61%	0,81%	0,15%
IGP-DI	6,84%	7,11%	5,63%	5,63%	5,63%

Cenário III (+50%)					
Indexador	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	8,96%	9,00%	8,25%	8,25%	8,25%
SELIC	14,63%	14,63%	13,88%	14,25%	12,75%
TJLP	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
TR	1,28%	1,31%	0,73%	0,97%	0,18%
IGP-DI	8,21%	8,54%	6,75%	6,75%	6,75%

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 2012.

Aliansce consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(66.200)	(77.777)	(81.399)	(85.245)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.359)	(104.153)	(111.237)	(118.973)
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	(185.616)	(182.095)	(191.707)	(201.319)
Debêntures 100MM - Aliansce	Alta TJLP	(100.171)	(101.029)	(104.420)	(107.775)
Santander - BH	Alta TJLP	(42)	(41)	(41)	(41)
Santander I - Aliansce	Alta SELIC	(24.889)	(24.852)	(24.889)	(24.925)
Swap (CRI)	Alta TR	2.369	2.369	2.369	2.369
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	(2.936)	(2.936)	(7.299)	(11.662)

Aliansce					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II (+25%)	Cenário III (+50%)
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(66.200)	(77.777)	(81.399)	(85.245)
CCI RB Capital II	Alta IPCA	(88.359)	(104.153)	(111.237)	(118.973)
Debêntures 185MM - Aliansce	Alta SELIC	(185.616)	(182.095)	(191.707)	(201.319)
Debêntures 100MM - Aliansce	Alta TJLP	(100.171)	(101.029)	(104.420)	(107.775)
Santander I - Aliansce	Alta SELIC	(24.889)	(24.852)	(24.889)	(24.925)
Swap (CRI)	Alta TR	2.369	2.369	2.369	2.369
Swap (Debêntures)	Alta TJLP	(2.936)	(2.936)	(7.299)	(11.662)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Indexador	Cenário I (provável)				
	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	5,61%	5,60%	5,50%	5,40%	5,40%
SELIC	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
TJLP	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Indexador	Cenário II (+ 25%)				
	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	7,01%	7,00%	6,88%	6,75%	6,75%
SELIC	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%
TJLP	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Indexador	Cenário III (+50%)				
	2013	2014	2015	2016	Após 2016
IPCA	8,42%	8,40%	8,25%	8,10%	8,10%
SELIC	10,88%	10,88%	10,88%	10,88%	10,88%
TJLP	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%

Determinação do valor justo

A administração considera 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 de setembro de 2013		31 de dezembro de 2012	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	215.874	215.874	492.642	492.642
	215.874	215.874	492.642	492.642
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo				
<i>Swaps</i>	1.953	1.953	(567)	(567)
	1.953	1.953	(567)	(567)

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

		Consolidado			
		30 de setembro de 2013		31 de dezembro de 2012	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição	Empresas				
CCI - R\$ 200.000	Nibal	150.211	154.224	164.793	175.832
CCI - R\$ 150.000	Belém	190.196	197.486	193.483	207.895
CCI RB Capital I	Aliansce	63.453	70.824	66.200	77.777
CCI RB Capital II	Aliansce	88.326	96.760	88.359	104.153
CCI - Gaia Sec.	Tarsila	93.786	100.044		
BNB I	Nibal			369	367
BNB II	Nibal	9.196	8.853	11.700	11.080
Bradesco	BH	118.198	122.066	124.529	133.102
Santander	BH			42	41
Itaú BBA	CDG	35.421	35.177	38.769	39.478
Bradesco	Norte Shopping Belém	144.900	142.091	128.494	131.121
BNB I	Velazquez			80	79
Banco do Brasil	Aliansce	25.000	24.612	25.597	25.400
Bradesco	Vértico Bauru	110.329	109.270	101.894	106.820
Bradesco	Cezanne	215.291	204.474	199.790	205.544
Bradesco	Dali	162.041	158.027	150.351	154.596
Santander II	Aliansce	65.219	63.083	65.088	65.609
Bradesco	Tissiano	123.969	115.218	115.728	112.900
Debêntures 185MM	Aliansce	185.745	166.547	185.616	182.095
Debêntures 100MM	Aliansce	100.140	97.944	100.171	101.029
BNB II	Tarsila	4.942	4.758		
Bradesco	Bazille	35.442	34.642		
Empréstimos bancários não garantidos					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	591	349	720	456
Safra	Velazquez	96	57	156	98
Safra	Malfatti	318	187		
Santander	Aliansce			24.889	24.852
Total		<u>1.922.810</u>	<u>1.906.693</u>	<u>1.786.818</u>	<u>1.860.324</u>
Controladora					
		30 de setembro de 2013		31 de dezembro de 2012	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado		<u>94.632</u>	<u>94.632</u>	<u>297.861</u>	<u>297.861</u>
		<u>94.632</u>	<u>94.632</u>	<u>297.861</u>	<u>297.861</u>
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo					
<i>Swaps</i>		<u>1.953</u>	<u>1.953</u>	<u>(567)</u>	<u>(567)</u>
		<u>1.953</u>	<u>1.953</u>	<u>(567)</u>	<u>(567)</u>
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários		90.219	87.695	115.574	115.861
Debêntures		285.885	264.491	285.787	283.124
CCI RB Capital		<u>151.779</u>	<u>167.584</u>	<u>154.960</u>	<u>181.930</u>
		<u>527.883</u>	<u>519.770</u>	<u>556.321</u>	<u>580.915</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 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

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Total</u>
30 de setembro de 2013			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	86.734	129.140	215.874
Ativos financeiros derivativos		3.338	3.338
(-) Passivos financeiros derivativos		(1.385)	(1.385)
	<u>86.734</u>	<u>131.093</u>	<u>217.827</u>
31 de dezembro de 2012			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	251.862	240.780	492.642
Ativos financeiros derivativos		2.369	2.369
(-) Passivos financeiros derivativos		(2.936)	(2.936)
	<u>251.862</u>	<u>240.213</u>	<u>492.075</u>

Controladora

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Total</u>
30 de setembro de 2013			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	12.634	81.997	94.632
Ativos financeiros derivativos		3.338	3.338
(-) Passivos financeiros derivativos		(1.385)	(1.385)
	<u>12.634</u>	<u>83.950</u>	<u>96.585</u>
31 de dezembro de 2012			
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	69.393	228.468	297.861
Ativos financeiros derivativos		2.369	2.369
(-) Passivos financeiros derivativos		(2.936)	(2.936)
	<u>69.393</u>	<u>227.901</u>	<u>297.294</u>

Não houve transferência entre os níveis 1, 2 e 3 durante o período findo em 30 de setembro de 2013.

A Companhia não possuía em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 instrumentos financeiros de nível 3.

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 2013, exceto pela operação de swap atrelada à operação de CCI explicada na nota explicativa 18 e às Debêntures, na Nota 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) 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 pela projeção 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 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.

No exercício 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.

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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 2013 e 31 de dezembro de 2012, as operações encontram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do período/exercício foram registrados nas contas de resultado.

Risco operacional

Em virtude das receitas da Companhia serem 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 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 identificadas 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.

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

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Consolidado	
	30 de setembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Empréstimos e financiamentos	1.019.585	954.766
Cédula de crédito imobiliário	568.481	495.498
Obrigações por compra de ativos	102.739	36.274
Debêntures	281.738	280.729
Total	1.972.543	1.767.267
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(22.455)	(25.121)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	(215.874)	(492.642)
(-) Venda de ativos a receber	(2.080)	(54.466)
Dívida líquida (A)	1.732.134	1.195.038
Total do patrimônio líquido (B)	1.775.804	1.693.797
Relação dívida líquida sobre capital ajustado (A/B)	97,54%	70,55%

27 **Lucro por ação**

(a) **Lucro básico por ação**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	30 de setembro			
	2013		2012	
Resultado básico por ação	Ordinárias	Total	Ordinárias	Total
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	40.163	40.163	86.299	86.299
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	154.843	154.843	139.467	139.467
Resultado básico por ação	0,2594	0,2594	0,6188	0,6188

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(b) Lucro diluído por ação

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

Resultado diluído por ação	30 de setembro			
	2013		2012	
	Ordinárias	Total	Ordinárias	Total
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	40.163	40.163	86.299	86.299
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada				
Opção de compra de ações (em milhares)	172.377	172.377	139.467	139.467
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	7.229	7.229	6.463	6.463
Resultado diluído por ação	<u>0,2236</u>	<u>0,2236</u>	<u>0,5914</u>	<u>0,5914</u>

28 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

Receita por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro		30 de setembro	
	2013	2012	2013	2012
Receitas de aluguel (1)	245.348	184.127	39.816	32.322
Serviços prestados de administração	30.038	26.934	31.875	26.075
Cessão de direito de uso	17.338	14.141	972	1.060
Estacionamento	49.568	37.161	2.399	1.355
Aluguel bens próprios	2.909	2.921	1.197	283
Taxa de transferência	1.449	1.242	449	510
Impostos e contribuições e outras deduções	<u>(26.821)</u>	<u>(18.759)</u>	<u>(5.046)</u>	<u>(3.832)</u>
	<u>319.829</u>	<u>247.767</u>	<u>71.662</u>	<u>57.773</u>

(1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1)- Operações de Arrendamento Mercantil.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

29 Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro		30 de setembro	
	2013	2012	2013	2012
Depreciação de propriedades	(38.396)	(24.117)	(2.174)	(85)
Amortização do ágio mais valia de ativos	(2.935)	(3.849)	(1.976)	(2.118)
Custo de serviços prestados	(6.704)	(6.924)	(1.960)	(1.529)
Gastos com imóveis alugados	(13.472)	(6.109)	(1.611)	(966)
Custo de estacionamento	(11.365)	(10.996)	(270)	
Custos operacionais de shoppings	(10.330)	(7.524)	(1.070)	(1.103)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(4.003)	(2.702)	(640)	(597)
Gastos pré-operacionais	(4.764)	(7.390)		
Gastos com locação de fração ideal ⁽¹⁾			(31.856)	(29.566)
Total custo de aluguéis e serviços	<u>(91.969)</u>	<u>(69.611)</u>	<u>(41.557)</u>	<u>(35.964)</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.

30 Despesas administrativas e gerais

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro		30 de setembro	
	2013	2012	2013	2012
Despesa com pessoal	(29.320)	(26.064)	(28.830)	(25.636)
Serviços profissionais	(6.070)	(4.837)	(4.897)	(4.127)
Despesas com ocupação	(1.466)	(1.401)	(1.262)	(1.182)
Depreciação e amortização	(1.960)	(1.254)	(1.824)	(1.213)
Despesas de utilidades e serviços	(516)	(597)	(335)	(427)
Outras despesas administrativas	(2.657)	(2.545)	(1.851)	(1.741)
	<u>(41.989)</u>	<u>(36.698)</u>	<u>(38.999)</u>	<u>(34.326)</u>

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

31 Resultado financeiro

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro		30 de setembro	
	2013	2012	2013	2012
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, CCI e debêntures	(123.423)	(73.212)	(29.193)	(46.628)
Ajuste a valor justo - <i>Swap</i> ⁽¹⁾	(3.753)		(3.753)	
Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i>	(822)		(822)	
Variações monetárias passivas	(19.309)	(10.257)	(14.295)	(9.178)
Outros	(4.728)	(2.778)	(2.169)	(1.662)
	<u>(152.035)</u>	<u>(86.247)</u>	<u>(50.232)</u>	<u>(57.468)</u>
Receitas financeiras				
Juros	17.065	14.248	8.660	6.093
Ajuste a valor justo - <i>Swap</i> ⁽¹⁾		3.173		3.173
Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i> ⁽²⁾	1.237	1.386	1.237	1.386
Variações monetárias ativas	1.303	1.290	1.135	1.100
Outros	<u>2.377</u>	<u>1.731</u>	<u>336</u>	<u>195</u>
	<u>21.982</u>	<u>21.828</u>	<u>11.368</u>	<u>11.947</u>
Resultado financeiro	<u>(130.053)</u>	<u>(64.419)</u>	<u>(38.864)</u>	<u>(45.521)</u>

(1) Refere-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.

32 Outras receitas (despesas)

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	30 de setembro		30 de setembro	
	2013	2012	2013	2012
Ganho na venda de partic. societária (1)	1.539	20.189		20.189
Ganho na aquisição de empreendimentos (2)		19.137		
Outros	(2.871)	(1.345)	(1.469)	(1.510)
	<u>(1.332)</u>	<u>37.981</u>	<u>(1.469)</u>	<u>18.679</u>

(1) Montante refere-se principalmente ao ganho em:

- Ganho na venda das controladas Chagall e Salsus ocorrida no 1º trimestre de 2012.
- Venda da participação de 2,23% do Condomínio Naciguat integrante do shopping Iguatemi Salvador no 1º trimestre de 2013, no valor de R\$ 1.504.

(2) Refere-se ao ganho na compra vantajosa na aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações Ltda. ocorrido em 19 de abril de 2012

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

33 Transações com partes relacionadas

		Aliansce consolidado					
		30 de setembro de 2013			31 de dezembro de 2012		
Transação	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado
Controladas							
	Aliansce Shopping Centers S.A.			6.978			4.425
	Aliansce Ass. Comercial Ltda.			2.186			5.648
	Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda.			79			
Controle em conjunto							
	Shopping Iguatemi Salvador			(1.706)			(1.601)
	Shopping Taboão			(1.191)			(1.308)
	Santana Parque Shopping			(380)			(401)
	Norte Shopping Belém			(820)			(1.462)
	Boulevard Shopping Belo Horizonte			(1.443)			(1.378)
	Boulevard Shopping Belém			(1.651)			(2.139)
	Caxias Shopping			(32)			(110)
	Shopping Bauru			(627)			(828)
	Boulevard Vila Velha			(296)			(846)
	Via Parque	57		(883)			
	West Plaza			(214)			
	Status	1.000					
	Parque Shopping Maceió	3.935					
	2008 Empreendimentos Comerciais S.A.		7.183			5.287	
	Outros		(181)		188	(181)	
Coligadas							
	Administradora Carioca Ltda.	13	(116)		13	(116)	
	Expoente 1000	273			274		
		5.278	6.886		475	4.990	

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Aliansce			
	30 de setembro de 2013		31 de dezembro de 2012	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo circulante	Passivo não circulante
Controladas				
Boulevard Shopping Belém S.A.	10		10	
Nibal Participações Ltda.		16.542		25.700
SDT 3 Centro Comercial Ltda.		312		312
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.		850		1.493
Albarpa Participações Ltda.	27	11.742	27	11.742
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.		7.184		5.286
Alsupra Participações Ltda		5.422		5.422
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	1		751	
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	1		1.254	
Dali Empreend. e Participações S.A.			949	
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda	5	1	5	1
Renoir Empreend. e Partic. Ltda		529		527
Velazquez Empreend. e Partic. Ltda.	1	1.433	1	1.433
Aliansce Mall e Mídia Inter. Mershandising Ltda		1		1
Vértico Bauru Empreend. Imobil. S/A.	931		835	
Parque Shopping Maceió	3.935			
Bazille Empreend. e Partic. Ltda.		1		
Portinari Empreend. e Partic. Ltda.		1		
	<u>4.911</u>	<u>44.018</u>	<u>3.832</u>	<u>51.917</u>

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, bem como as transações que influenciaram os resultados dos exercícios, 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 38,00% 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 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 2013 e em 31 de dezembro de 2012.
- Em 27 de fevereiro de 2009, a Matisse locou da Boulevard Belém S.A. as frações ideais do Boulevard Shopping Belém, passando a ser titular no recebimento das receitas de aluguel do mesmo, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 150.000, conforme divulgado na nota explicativa 18.
- O saldo passivo da Aliansce com a Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda, refere-se a um conta corrente, sem remuneração e sem vencimento, cuja captação ocorreu em 9 de novembro de 2012, no montante de R\$ 1.433.
- O saldo passivo da Aliansce com a Alsupra Participações Ltda, refere-se a um conta corrente, sem remuneração e sem vencimento, cuja captação ocorreu em 9 de novembro de 2012, no montante de R\$ 8.000, com saldo de R\$ 5.422 em 30 de setembro de 2013.
- O saldo ativo da Aliansce com Parque Shopping Maceió refere-se a serviço de gerenciamento de incorporação.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

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 (2012: R\$ 20), ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 10.003 no período findo em 30 de setembro de 2013 (30 de setembro de 2012: R\$ 9.584). 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.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa 35.

Adicionalmente, os empregados da Companhia possuem direito a ticket refeição e alimentação, plano de saúde e seguro de vida.

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\$ 1.921.808.

Os avais e garantias prestados pela Companhia e/ou seus acionistas nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2013 são os mesmos daqueles divulgados na Nota Explicativa nº 34 das informações trimestrais de 31 de março de 2013 e demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, exceto pela informação a seguir:

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

	Valores garantidos	Início	Amortização término	Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Operação	Montante operação	Garantias
BAZILLE								(i) fiança da companhia; (ii) hipoteca do Parangaba Shopping; e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do Parangaba Shopping.
Bradesco	35.442	Janeiro de 2014	Abril de 2021	88		FINANC	40.641	
CDG								(i) cessão fiduciária das quotas da CDG; (ii) hipoteca da expansão do Boulevard Shopping Campos; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Boulevard Shopping Campos; e (iv) fiança da Companhia e da Renoir.
Itaú II ⁽¹⁾		Julho de 2014	Abril de 2024	117		FINANC	37.472	

(1) O contrato desse financiamento foi assinado em 15 de julho de 2013, entretanto, o valor contrato não foi liberado até 30 de setembro de 2013.

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 nas Demonstrações de Resultado da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

Aliance Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; em 2 de abril de 2012 o 4º Programa e em 25 de março de 2013 o 5º 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 do 1º, 2º, 3º, 4º e 5º programas do Plano:

Programa do plano	Beneficiários	Total de ações de contratos de opção de compra	Preço de exercício - em reais
1º programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.486.679	9,00
2º programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	518.321	9,75
3º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	3.000.000	13,55
4º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	115.958	16,80
5º Programa	Executivos e empregados indicados pela diretoria	335.000	23,64

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 data de outorga.

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.

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 2013, foi no montante de R\$ 3.477 (30 de setembro de 2012: R\$ 3.264).

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.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

<u>Programas</u>	<u>1º programa</u>	<u>2º programa</u>	<u>3º programa</u>	<u>4º programa</u>	<u>5º programa</u>
Prazo de exercício	07.05.2015	07.05.2015	05.12.2016	02.04.2017	25.03.2018
Quantidade de ações do programa	3.486.679	518.321	3.000.000	115.958	335.000
Preço de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	23,64
Preço de mercado na data da outorga em R\$	9,30	9,30	14,42	17,48	22,66
Valor justo das opções em R\$	3,02	2,73	3,28	4,53	4,10
Volatilidade do preço da ação - % ⁽¹⁾	39,16	39,16	20,01	27,62	22,94
Taxa de retorno livre de risco - %	12,27	12,27	10,98	10,86	7,92
Valor de mercado	10.520	1.415	9.849	525	1.373

(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.

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontra-se demonstrado abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

<u>Grupos de opções</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</u>
Em circulação no início do período	6.920.959	12,70
Outorgadas durante o período	335.000	24,00
Com direito prescrito durante o período		
Exercidas durante o período	59.061	11,54
Em circulação no final do período	6.861.898	13,24
Exercíveis no final do período	3.523.680	11,60

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º Programa	5º Programa	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
Data da outorga	07.05.2010	07.05.2010	05.12.2011	02.04.2012	25.03.2013	
Fator de correção em 30.09.2013 - %	19,21	19,21	9,57	7,23	1,53	
Preço original de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	23,64	11,16
Em circulação no início do período	3.312.563	492.438	3.000.000	115.958		
Preço corrigido de exercício em R\$	10,73	11,62	14,85	18,01	24,00	12,70
Outorgadas durante o período					335.000	
Data da outorga	07.05.2010	07.05.2010	05.12.2011	02.04.2012	25.03.2013	
Preço corrigido de exercício em R\$					24,00	24,00
Exercidas durante o período	42.441	6.309	10.311			
Preço de exercício em R\$	10,73	11,62	14,85			11,54
Em circulação no final do período	3.270.122	486.129	2.989.689	115.958	335.000	
Preço corrigido de exercício em R\$	10,73	11,62	14,85	18,01	24,00	13,24
Exercíveis no final do período	2.398.452	356.549	739.689	28.990		
Preço corrigido de exercício em R\$	10,73	11,62	14,85	18,01	24,00	11,60

Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

36 Seguros

As políticas de contratação e gestão dos seguros adotados pela Companhia nas informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2013, estão em conformidade com as informações divulgadas na nota explicativa 36 das demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2012 publicada em 26 de março de 2013.

37 Eventos subsequentes

Em 5 de novembro de 2013, a Companhia firmou instrumento de promessa de compra e venda de loja no Shopping Feira de Santana, atualmente locada para a C&A, pelo valor de R\$ 8.812. A venda somente será concluída em 30 de abril de 2014, quando será concluído o pagamento do preço.

Em 7 de novembro de 2013, foi inaugurado o Parque Shopping Maceió, na cidade de Maceió, Alagoas. A Aliansce possui 50% do empreendimento e tem como sócia a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. O shopping possui 37.581 m² de ABL e a Companhia aumenta em 18.790 m² a sua ABL própria, que passa a ser 428,7 mil m².

A Companhia firmou, em 8 de novembro de 2013, compromisso de compra de 10% das ações de emissão da Vertico Bauru pelo valor de R\$10.989. A efetiva compra depende do cumprimento de condições suspensivas relacionadas com uma reestruturação societária da vendedora das ações. Após a conclusão da aquisição a Companhia passará a deter 100% das ações da Vertico Bauru, proprietária do Shopping Boulevard Nações Bauru.

* * *

Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração
às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013**
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Conselho de Administração

Renato Feitosa Rique - Presidente
Carlos Geraldo Langoni - Conselheiro
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente

Diretoria

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

Mariana Barbosa Gomes da Silva
Contador
CRC-RJ 094602/O-0