



# RESULTADOS 1T13

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Renato Rique  
Presidente

Henrique Cordeiro Guerra  
Diretor Executivo

Renato Botelho  
Diretor Financeiro

Eduardo Prado  
Superintendente de RI

Pedro Arieira  
Analista de RI

Yan Oliveira  
Analista de RI

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

## TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

14 de maio de 2013 - 3ª feira  
11h00 (BR) / 10h00 (US ET)  
Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código: Aliansce  
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999  
Senha: 19316372

## Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais do 1T13

**Rio de Janeiro, 13 de maio de 2013** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 1º 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 1º Trimestre de 2012. Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos CPC's emitidos e aprovados pela CVM, e normas internacionais de contabilidade – IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 18 (R2) – IFRS 10 e 11, ou seja, estão apresentadas na mesma base do 4T12. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

### Destaques do primeiro trimestre de 2013 e eventos recentes

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

- As vendas nos shopping centers da Aliansce cresceram 23,9% no 1T13 em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de dois dígitos pelo 13º trimestre consecutivo, 10,7% no trimestre.
- A receita líquida da Companhia atingiu R\$103,6 milhões no 1T13, crescimento de 46,2% em relação ao 1T12.
- Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de 11,5% no trimestre.
- NOI de R\$88,2 milhões no 1T13, um crescimento de 46,5% em relação ao mesmo período anterior.
- EBITDA ajustado de R\$69,8 milhões no trimestre, um aumento de 53,7% em relação ao ano primeiro trimestre do passado, atingindo uma margem de 67,3%. A margem de EBITDA ajustado apresentou um aumento de 3,2 p.p. frente ao 1T12.
- FFO ajustado atingiu R\$48,1 milhões no 1T13, crescimento de 50,1% em relação ao 1T12, e margem AFFO foi de 46,4% no trimestre, 1,2 p.p. maior frente ao mesmo trimestre do ano anterior.
- Taxa de ocupação do portfólio de 97,1%.
- CAPEX da Companhia foi R\$199,9 milhões no 1T13.
- Em 22 de janeiro, a Companhia anunciou a aquisição de participação adicional de 19,72% da ABL total do Shopping Iguatemi Salvador. O valor da compra foi de R\$232,5 milhões, equivalente a um Cap Rate de 9,2% considerando os 12 meses seguintes. A Companhia adicionou 12.742 m<sup>2</sup> de ABL própria ao seu portfólio.
- Em 31 de janeiro, a Companhia comunicou ao mercado a aquisição do terreno anexo ao Boulevard Belo Horizonte. Os empreendedores do shopping adquiriram uma área total de 2.633 m<sup>2</sup> por R\$18,0 milhões que viabiliza expansões futuras, além de permitir o desenvolvimento de mais um projeto multiuso no empreendimento.

- Em 08 de abril, a Aliansce anunciou acordo para aquisição de 40% do Shopping Parangaba, na cidade de Fortaleza, CE. O shopping possui 31.873 m<sup>2</sup> de ABL e tem a inauguração prevista para o 4T13. O valor da aquisição é R\$118,0 milhões e o acordo está sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas em contrato. Estimamos uma TIR de 16,0% a.a. real e desalavancada e um cap rate estabilizado no terceiro ano de 10,4%. Ver mais detalhes na seção Projetos Greenfield.

Principais Indicadores	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - Informações gerenciais</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita Bruta	112.310	76.690	46,4%
Receita Líquida	103.582	70.827	46,2%
NOI	88.245	60.227	46,5%
Margem %	89,7%	92,9%	-3,3 p.p.
EBITDA Ajustado	69.758	45.399	53,7%
Margem %	67,3%	64,1%	3,2 p.p.
Lucro Líquido	6.083	31.154	-80,5%
Margem %	5,9%	44,0%	-38,1 p.p.
FFO Ajustado	48.089	32.033	50,1%
Margem %	46,4%	45,2%	1,2 p.p.
<b>Desempenho Operacional - Informações gerenciais</b>			
Vendas <i>(em milhares de reais)</i>	1.457.802	1.176.858	23,9%
Vendas/m <sup>2</sup> *	947,5	914,8	3,6%
Vendas mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> *	1.026,4	915,9	12,1%
Aluguel/m <sup>2</sup> *	65,1	60,8	7,1%
Aluguel mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> *	69,2	61,2	13,0%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área)*	1.030,9	923,7	11,6%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área)*	65,1	58,3	11,7%
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas)*	1.022,6	923,7	10,7%
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas)*	64,0	57,4	11,5%
NOI mesmos Shoppings/m <sup>2</sup> *	78,4	69,5	12,8%
Custo de Ocupação (% vendas)	10,7%	10,4%	0,2 p.p.
Inadimplência Líquida	3,8%	3,5%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	97,1%	98,5%	-1,4 p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	599.731	482.988	24,2%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	401.074	276.300	45,2%
ABL que informa vendas (média - m <sup>2</sup> )	512.838	428.818	19,6%

\* Média mensal

## Adoção do Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2) - IFRS 11 – Negócios em Conjunto e CPC 18 – 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). Em uma *Operação em Conjunto*, as partes reconhecem seus ativos, passivos, receitas e despesas na proporção do interesse econômico das partes, enquanto que em um *Empreendimento Controlado em Conjunto* as partes reconhecem seus interesses neste negócio como investimento pelo método da equivalência patrimonial.

De acordo com esse pronunciamento, a diferença de classificação entre *Operação em Conjunto* e um *Empreendimento Controlado em Conjunto* se dá não só pela forma legal do negócio em conjunto, mas também pelos acordos contratuais entre as partes e outros fatos e circunstâncias, como a prestação de garantias pelas partes, independência perante aos seus acionistas e direitos sobre os ativos e obrigações sobre os passivos do negócio.

No curso normal de seus negócios, a Companhia possui interesses em empreendimentos por intermédio de participações em condomínios pró-indiviso e/ou por participações societárias em entidades de propósito específico (SPEs). De acordo com esse pronunciamento, as participações que a Companhia possui através de condomínios pró-indiviso devem ser classificados como *Operações em Conjunto*, enquanto que as participações societárias em SPEs devem ser classificadas como *Empreendimentos Controlado em Conjunto* de acordo com a interpretação da norma orientada por nossos auditores independentes.

Entretanto, essa interpretação leva em conta somente a forma legal do veículo estruturado que detém a propriedade do Shopping, mas não considera outros fatos e circunstâncias como: (i) a contínua dependência administrativa, estratégica e financeira que a SPE possui, dado que na maioria das vezes esta não possui funcionário e sede administrativa; (ii) as garantias e responsabilidades dadas pelas partes para com as dívidas e obrigações assumidas pela SPE; e (iii) o fornecimento de espaços comerciais pela SPE que são comercializados e administrados por seus acionistas, que normalmente atuam neste negócio.

Esta diferença de prática contábil traz distorções na análise do desempenho da Companhia, uma vez que a forma da estrutura legal do negócio controlado em conjunto vem sendo determinante para a classificação deste negócio. Com isso, determinados empreendimentos que a Companhia possui participação deverão ser classificados como *Operações em Conjunto*, enquanto outros, por conta de sua forma legal, deverão ser classificados como *Empreendimento Controlado em Conjunto*.

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, estamos considerando a participação de 69,62% 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 1T12	Informações Contábeis 1T13	Informações Gerenciais 1T12 e 1T13
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	25,00%	Equivalência	25,00%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	69,62%

Através da Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), empresas do setor estão realizando uma consulta formal ao Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), e ao CPC sobre o entendimento e interpretação da norma relativa a Negócios em Conjunto.

## Mensagem da Administração

Conforme demonstrado nos indicadores operacionais e financeiros do 1T13, a Companhia continua a se beneficiar de um portfólio diversificado e de alta qualidade. O mês de janeiro marcou o período de três anos desde o IPO da Aliansce.

Apesar de uma desaceleração no ritmo de expansão da economia, as vendas totais em nossos shoppings no 1T13 aumentaram 23,9% em relação ao 1T12. As vendas mesmas lojas (SSS) e aluguel mesmas lojas (SSR) cresceram 10,7% e 11,5%, respectivamente. A taxa de ocupação atingiu 97,1% da ABL e o custo de ocupação dos shoppings da Companhia foi 10,7% no trimestre. É um paradoxo que, apesar de ter um dos portfólios mais jovens do setor, nosso custo de ocupação permanece baixo. Isto é em grande parte atribuído ao fato que, durante os últimos 13 trimestres, Aliansce liderou o setor em termos de SSS com um crescimento médio de 12,0%.

Os indicadores financeiros seguiram a mesma trajetória. No 1T13, a receita bruta consolidada aumentou 46,4%, atingindo R\$ 112,3 milhões. O NOI da Aliansce aumentou 46,5%, para R\$88,2 milhões e o EBITDA Ajustado cresceu 53,7% para R\$69,8 milhões. As margens NOI e EBITDA Ajustado foram de 89,7% e 67,3%, respectivamente. A margem EBITDA ajustado foi impactada pela sazonalidade do pagamento dos bônus anuais. Excluindo este pagamento, a margem alcançou 71,4%. O FFO ajustado atingiu R\$48,1 milhões no 1T13.

Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Nações Bauru, os 3 shoppings inaugurados pela Companhia em 2012 estão 96,6%, 91,2% e 93,5% locados, respectivamente. Em outubro de 2013, iremos inaugurar Parque Shopping Maceió, que está 89,9% locado. Em março de 2013, anunciamos a aquisição de uma participação de 40,0% do Shopping Parangaba, em Fortaleza-CE, que está programado para abrir também no 4T13 e está 85,3% locado.

Durante os três anos desde o IPO, a Companhia registrou um aumento de área bruta locável de 77,6%, crescimento de vendas de 75,6% e variação no EBITDA ajustado de 124,7%. A margem de EBITDA ajustado anual aumentou de 67,5% para 71,2% no período. Ao alocarmos nosso capital, priorizamos a criação de valor e retorno para os nossos acionistas. O cap rate atingido no 3º ano de operação dos cinco shoppings inaugurados pela Companhia entre 2007 e 2009 foi 16,5%. Vamos continuar a procurar oportunidades onde há um desequilíbrio inerente entre a oferta e demanda de ABL, ao invés de especular sobre tendências demográficas e renda.

A cultura corporativa da Aliansce está mais forte do que nunca. Acreditamos que os princípios e valores desta cultura fizeram com que não tivéssemos qualquer mudança em nossa diretoria nos últimos dez anos. Estamos nos preparando para os futuros desafios e nos mantemos entusiasmados com as oportunidades que se avizinham.

A Administração

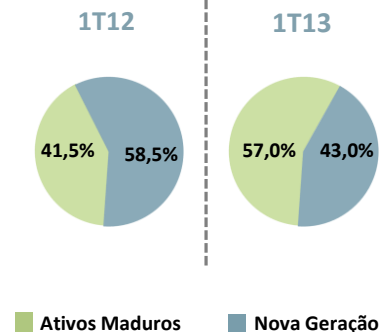
## Nosso Portfolio

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

Com o objetivo de facilitar a compreensão sobre o crescimento da Companhia nos próximos anos, nós dividimos o 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.

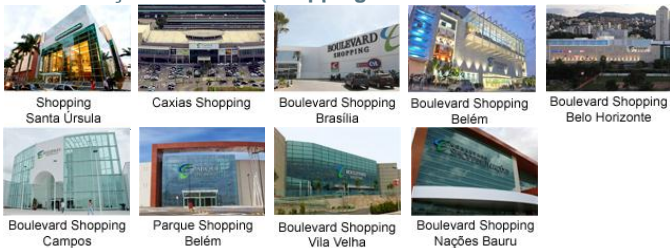
### ABL Própria por grupo



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



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



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



#### Shoppings de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



No 1T13, a Companhia possuía participação em 17 shoppings em operação e 01 shopping em desenvolvimento, totalizando 401,1 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em operação e 18,9 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de administração e comercialização de 09 shoppings centers de terceiros que possuíam 171,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total no final do 1T13.

Os percentuais, abaixo, refletem a participação da Companhia no 1T13:

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Ativos Mature - Mais de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>67,12%</b>	<b>333.269</b>	<b>223.688</b>	<b>99,1%</b>	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	72,75%	64.622	47.013	99,4%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.727	28.647	100,0%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.983	40.368	99,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,3%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,1%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.917	8.479	95,9%	A / C / CSC
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.921	52.921	99,7%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	98,5%	A / C
<b>Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>66,20%</b>	<b>254.959</b>	<b>168.791</b>	<b>94,4%</b>	
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.057	8.646	95,8%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	99,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	93,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.333	29.500	91,0%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	99,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.320	15.660	96,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	30.824	15.412	91,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	75,00%	26.543	19.907	93,5%	A / C / CSC
<b>Lojas C&amp;A</b>		<b>74,73%</b>	<b>11.503</b>	<b>8.596</b>	<b>100,0%</b>	
C&A Store Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
C&A Store Carioca Shopping	RJ	100,00%	2.041	2.041	100,0%	n/a
<b>Total do Portfólio</b>		<b>66,88%</b>	<b>599.731</b>	<b>401.074</b>	<b>97,1%</b>	
<b>Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização</b>		<b>67,56%</b>	<b>58.148</b>	<b>39.287</b>	<b>n/a</b>	
Boulevard Corporate Tower	MG	100,00%	20.426	20.426	n/a	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.722	18.861	n/a	A / C / CSC
<b>Total do Portfólio + Próxima Geração de Ativos</b>		<b>66,94%</b>	<b>657.879</b>	<b>440.361</b>		

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

Em 08 de abril, anunciamos o acordo para aquisição de participação no Shopping Parangaba. O acordo está sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas em contrato. Ver mais detalhes na seção Projetos Greenfield.

A ABL própria em desenvolvimento da Companhia passa a ser 52.101 m<sup>2</sup> e a ABL própria total, incluindo os projetos em desenvolvimento, atinge 453.175 m<sup>2</sup>.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização</b>		<b>57,79%</b>	<b>90.150</b>	<b>52.101</b>		
Shopping Parangaba	CE	40,00%	31.873	12.749	n/a	A / C / CSC
<b>Total do Portfólio + Shopping Parangaba</b>		<b>65,69%</b>	<b>689.882</b>	<b>453.175</b>		

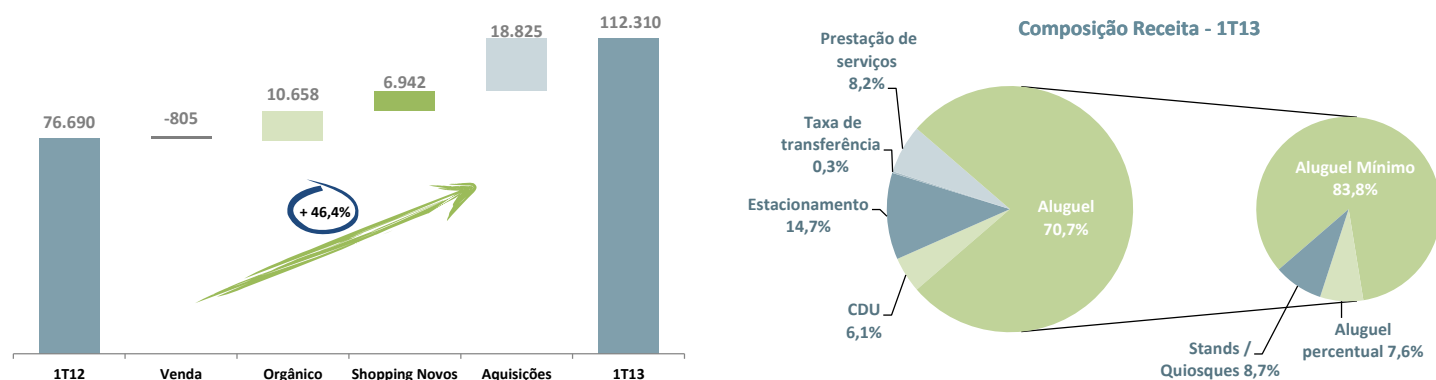
(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

A receita bruta apresentou um crescimento de 46,4% no 1T13 em relação ao mesmo período do ano passado. A aquisição de participação adicional em 5 shoppings, finalizadas no 2T12, e as inaugurações de 3 shoppings a partir de abril de 2012 – Parque Shopping Belém, Boulevard Shopping Vila Velha e Boulevard Shopping Nações Bauru contribuíram significativamente para o aumento da receita. Adicionalmente, a Companhia adquiriu participação no Shopping West Plaza em dezembro de 2012 e uma participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador em fevereiro de 2013.

O crescimento orgânico da receita bruta foi 14,3% no 1T13 quando comparado ao 1T12.



Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>Receitas por Natureza</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
Aluguéis	76.198	50.973	49,5%
Cessão de direito de uso	6.797	4.171	63,0%
Estacionamento	16.537	10.808	53,0%
Taxa de transferência	329	344	-4,6%
Prestação de serviços	9.247	8.244	12,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	3.203	2.150	49,0%
<b>Total</b>	<b>112.310</b>	<b>76.690</b>	<b>46,4%</b>

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>Receita Total por Empreendimentos</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
Shopping Iguatemi Salvador	16.359	12.218	33,9%
Shopping Taboão	7.105	3.039	133,8%
Via Parque Shopping	8.479	7.367	15,1%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	776	n/a
Shopping Grande Rio	2.912	2.565	13,6%
Carioca Shopping	7.082	2.396	195,5%
Bangu Shopping	11.656	10.163	14,7%
Santana Parque Shopping	3.475	3.105	11,9%
Shopping Santa Úrsula	1.208	1.007	19,9%
Caxias Shopping	5.444	2.162	151,8%
Boulevard Shopping Brasília	1.995	1.680	18,7%
Boulevard Shopping Belém	12.892	10.539	22,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	8.491	7.304	16,3%
Boulevard Campos	3.583	1.308	173,9%
Parque Shopping Belém	2.610	-	n/a
Boulevard Shopping Vila Velha	1.155	-	n/a
Shopping Nações Bauru	2.879	-	n/a
Shopping West Plaza	1.554	-	n/a
Lojas C&A	982	670	46,6%
Serviços	9.247	8.244	12,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	3.203	2.150	49,0%
<b>Total</b>	<b>112.310</b>	<b>76.690</b>	<b>46,4%</b>

O crescimento de 49,5% em receitas de locação no 1T13 em comparação ao 1T12 é reflexo principalmente das aquisições e inaugurações ocorridas em 2012, e aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador ocorrida em fevereiro de 2013. O maior número de renovatórias dos contratos de locação no Bangu Shopping e o desempenho do Boulevard Shopping Belém e do Via Parque Shopping também impactaram positivamente a receita de locação da Companhia.

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>Receita de Locação</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Shopping Iguatemi Salvador	15.690	11.570	35,6%
Shopping Taboão	5.418	2.275	138,2%
Via Parque Shopping	5.474	4.567	19,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	-	735	n/a
Shopping Grande Rio	2.142	1.970	8,8%
Carioca Shopping	5.671	1.997	183,9%
Bangu Shopping	8.625	7.293	18,3%
Santana Parque Shopping	2.347	2.138	9,8%
Shopping Santa Úrsula	822	718	14,5%
Caxias Shopping	3.758	1.516	148,0%
Boulevard Shopping Brasília	1.258	1.230	2,3%
Boulevard Shopping Belém	9.912	8.037	23,3%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	5.737	5.271	8,8%
Boulevard Campos	2.080	988	110,5%
Parque Shopping Belém	1.973	-	n/a
Boulevard Shopping Vila Velha	1.082	-	n/a
Shopping Nações Bauru	1.913	-	n/a
Shopping West Plaza	1.345	-	n/a
Lojas C&A	951	670	42,0%
<b>Total</b>	<b>76.198</b>	<b>50.973</b>	<b>49,5%</b>

### Custo de Aluguéis e Serviços

Em linha com o último trimestre, as aquisições e inaugurações ocorridas após o 1T12, em conjunto com a aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador, foram os principais responsáveis pelo crescimento do custo de depreciação e amortização e dos custos operacionais dos shoppings no 1T13 quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

O crescimento de 27,9% nos custos de estacionamento foi acompanhado de um aumento de 53,0% nas receitas deste segmento no 1T13 em relação ao 1T12.

Os gastos pré-operacionais foram impactados por gastos em marketing e propaganda no Boulevard Shopping Nações Bauru e no Parque Shopping Maceió.

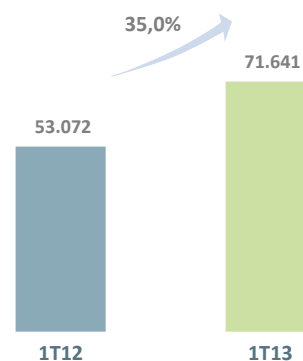
A linha de Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) foi impactada principalmente por conta das participações nos Shoppings adquiridas em 2012.

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>Custos por Natureza</b> <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Depreciação e Amortização	13.346	6.976	91,3%
Custos operacionais dos shoppings	8.533	3.897	118,9%
Custo de estacionamento	4.635	3.625	27,9%
Gastos pré-operacionais	1.893	915	106,8%
Custo de comercialização e planejamento	1.885	1.645	14,6%
Provisão para devedores duvidosos	1.650	697	136,7%
<b>Total</b>	<b>31.941</b>	<b>17.755</b>	<b>79,9%</b>

## Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$71,6 milhões no 1T13, um crescimento de 35,0% em relação ao mesmo período de 2012.

## Lucro Bruto (R\$ milhares)

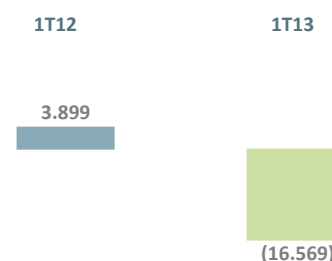


## (Despesas) / Receitas Operacionais

As despesas gerais e administrativas tiveram crescimento de R\$1,7 milhões no 1T13 devido a: (i) Provisão para participação nos resultados dos funcionários, que impactaram a variação do período em R\$0,6 milhões; (ii) despesas de pessoal, incluindo encargos e benefícios sociais, que impactaram a variação no período em R\$1,2 milhão.

No 1T13, as outras (despesas) / receitas operacionais foram impactadas principalmente pelo ganho de capital de R\$1,2 milhão.

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



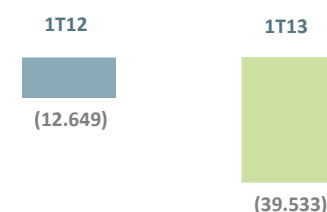
Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
Despesas administrativas e gerais	(17.023)	(15.279)	11,4%
Resultado da equivalência patrimonial	-	-	n/a
Despesa com depreciação e amortização	(578)	(362)	59,7%
Outras (despesas) / receitas operacionais	1.031	19.540	-94,7%
<b>Total</b>	<b>(16.569)</b>	<b>3.899</b>	<b>n/a</b>
Ganho na venda de participação <sup>1</sup>	(1.230)	(20.189)	-93,9%
Outros Itens não recorrentes	101	364	-72,3%
<b>Total Ajustado</b>	<b>(17.699)</b>	<b>(15.926)</b>	<b>11,1%</b>

<sup>1</sup> Vendas de participação no Iguatemi Salvador no 1T13 e SuperShopping Osasco no 1T12

## Resultado Financeiro

O Resultado financeiro da companhia foi impactado pelo aumento das despesas financeiras, em razão dos investimentos realizados em 2012 e no início de 2013. As despesas financeiras são relacionadas com as aquisições de participações em 7 shoppings em 2012 e no desenvolvimento dos greenfields e expansões dos shoppings da Companhia.

## Resultado Financeiro (R\$ milhares)



## NOI

No 1T13, o NOI atingiu R\$88,2 milhões, crescimento de 46,5% em relação ao 1T12. A margem de NOI foi impactada pela inauguração de três greenfields.

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>NOI</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
Aluguéis	79.729	53.467	49,1%
Cessão de direito de uso	6.797	4.171	63,0%
Resultado de estacionamento	11.902	7.183	65,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>98.428</b>	<b>64.821</b>	<b>51,8%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(8.533)	(3.897)	118,9%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.650)	(697)	136,7%
<b>(=) NOI</b>	<b>88.245</b>	<b>60.227</b>	<b>46,5%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>89,7%</b>	<b>92,9%</b>	<b>-3,3 p.p.</b>

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia foi R\$69,8 milhões no 1T13 um crescimento de 53,7% em relação ao mesmo período no ano anterior. A diluição das despesas da Companhia resultou em um ganho de margem operacional, que aumentou 3,2 p.p. em comparação com o percentual do 1T12.

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
<b>Lucro Líquido - Do Período</b>	<b>4.384</b>	<b>32.062</b>	<b>-86,3%</b>
(+) Depreciação / Amortização	13.923	7.337	89,8%
(+) Resultado financeiro	39.533	12.649	212,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11.155	12.261	-9,0%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>68.995</b>	<b>64.309</b>	<b>7,3%</b>
(+)/(-) Despesas / (Receitas) não recorrentes	763	(18.910)	n/a
(-) Ganho sobre aquisições e/ou venda de ativos	(1.230)	(19.825)	-93,8%
(+) Gastos pré-operacionais	1.893	915	106,8%
(+)/(-) Outros	101	-	n/a
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>69.758</b>	<b>45.399</b>	<b>53,7%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>67,3%</b>	<b>64,1%</b>	<b>3,2 p.p.</b>

## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO da Companhia alcançou R\$20,0 milhões no 1T13. O FFO ajustado (AFFO) atingiu R\$48,1 milhões, crescimento de 50,1% em relação ao 1T12, impactado principalmente pelas despesas financeiras não desembolsadas. O AFFO visa refletir a real geração de caixa da Companhia, excluindo itens não caixa, como despesas financeiras em período de carência e impostos diferidos, além de receitas e despesas não recorrentes.

Informações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<b>FFO</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>		
<b>Lucro Líquido - dos Controladores</b>	<b>6.083</b>	<b>31.154</b>	<b>-80,5%</b>
(+) Depreciação e amortização	13.923	7.337	89,8%
<b>(=) FFO</b>	<b>20.006</b>	<b>38.491</b>	<b>-48,0%</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>19,3%</b>	<b>54,3%</b>	<b>-35 p.p.</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	763	(18.910)	n/a
(+) Efeito SWAP	779	(1.816)	n/a
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	20.924	5.458	283,4%
(+)/(-) Impostos diferidos	5.618	8.811	-36,2%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>48.089</b>	<b>32.033</b>	<b>50,1%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>46,4%</b>	<b>45,2%</b>	<b>1,2 p.p.</b>

## CAPEX

No 1T13, o CAPEX realizado na participação da Companhia atingiu R\$199,9 milhões. O maior investimento realizado no período foi a aquisição de participação adicional no Iguatemi Salvador.

	2013E	2014E	2015E	TOTAL
<b>CAPEX</b>	<i>(Valores em milhões de reais)</i>			
Expansões	153,7	113,5	0,0	267,2
Greenfields <sup>1</sup>	148,6	0,0	0,0	148,6
Projetos Imobiliários	22,8	0,0	0,0	22,8
CDU / Permuta <sup>2</sup>	-48,7	-66,1	-40,6	-155,3
<b>Total</b>	<b>276,4</b>	<b>47,5</b>	<b>-40,6</b>	<b>283,3</b>

<sup>1</sup>Inclui aquisição do Shopping Parangaba, sujeita ao cumprimento de condições estabelecidas em contrato.

<sup>2</sup> Monetização do potencial construtivo

## Destaques Operacionais

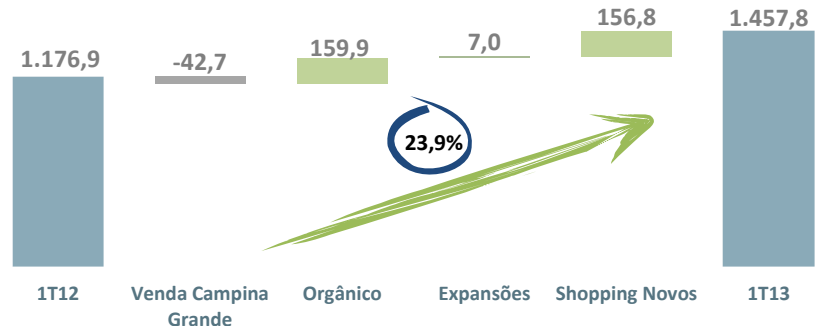
### Desempenho de Vendas

A Companhia registrou vendas de R\$1,5 bilhão no 1T13. Esses valores representaram um crescimento de 23,9% sobre o mesmo trimestre do ano anterior. A principal razão desse crescimento é o desempenho de nossos shoppings já consolidados, aliado a rápida maturação dos nossos greenfields.

O crescimento orgânico representou 49,4% da evolução das vendas no trimestre em relação ao mesmo período do ano anterior.

No 1T13, as vendas mesmos shoppings atingiram R\$ 1.026/m<sup>2</sup> por mês, crescimento de 12,1% frente ao 1T12. O principal destaque foi o grupo de ativos inaugurados há menos de 5 anos, que registrou aumento de vendas por m<sup>2</sup> de 15,7% sobre o 1T12.

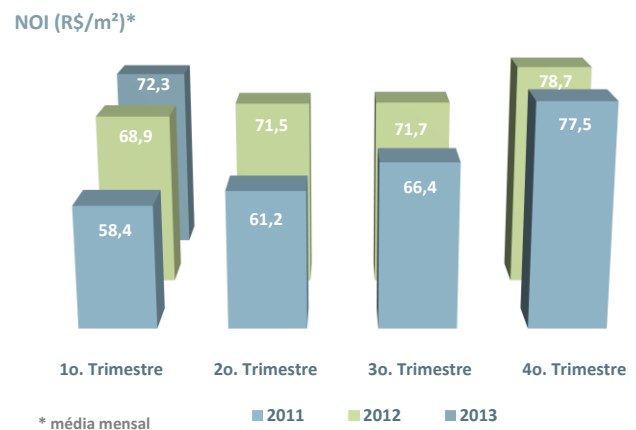
As vendas mesmas lojas (SSS) no trimestre manteve o crescimento de dois dígitos, de 10,7%. Por sua vez, atestando a melhora de mix do portfólio, o desempenho das vendas mesma área (SAS) registrou evolução de 11,6% no 1T13.



### Resultado Operacional (NOI por m<sup>2</sup> por mês)

A Companhia atingiu um NOI por m<sup>2</sup> de R\$72,3 por mês no 1T13. A variação foi impactada pela inauguração de 2 shoppings no 4T12.

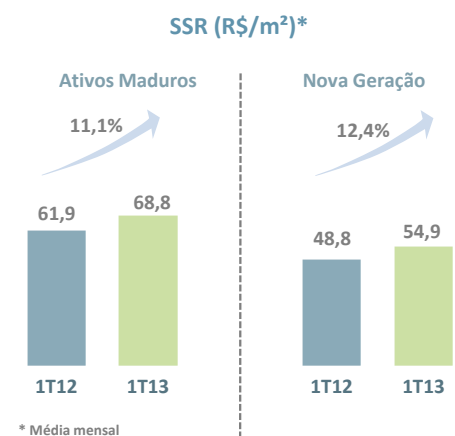
O NOI mesmos shoppings por m<sup>2</sup> apresentou um crescimento de 12,8% no 1T13.



### Aluguel mesmas lojas (SSR)

Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 11,5% no 1T13 em relação ao mesmo período do ano anterior. O desempenho é resultado do sucesso que a Companhia vem tendo nos processos renovatórios de aluguéis e o crescimento das vendas nos shoppings. O indicador de aluguéis mesma área (SAR) evoluiu 11,7% no período.

O cronograma com um maior número de vencimentos dos contratos de locação somado a um custo de ocupação de seus lojistas abaixo da média do setor e à maturação do portfólio possibilita um maior crescimento de SSR.



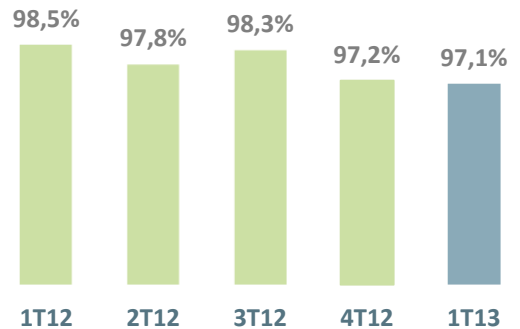
### Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação da Companhia atingiu 97,1% ao término do 1T13 em linha com o apresentado no 4T12. A venda do Boulevard Campina Grande (99,1% de ocupação no 4T12) impactou negativamente a taxa consolidada no trimestre. Excluindo os shoppings inaugurados durante 2012, esse indicador fecha o 1T13 no patamar de 98,0%.

Ressaltamos que dentro do portfólio, oito shoppings possuíam uma taxa de ocupação igual ou superior a 99,0% no final do 1T13.

Os Ativos Maduros atingiram taxa de ocupação de 99,1% no 1T13, contra 98,9% no 4T12.

Taxa de Ocupação (%)

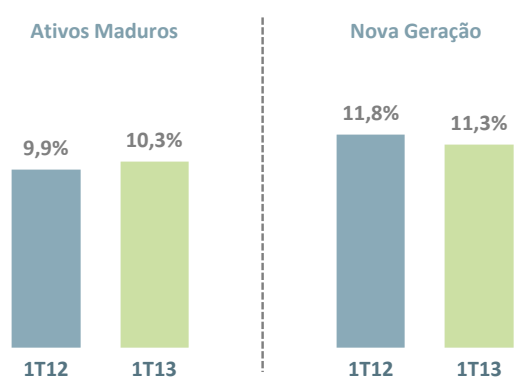


### Custo de Ocupação (% de vendas)

O Custo de Ocupação da Companhia foi de 10,7% no 1T13 representando um aumento de 0,3 p.p. em relação ao 1T12.

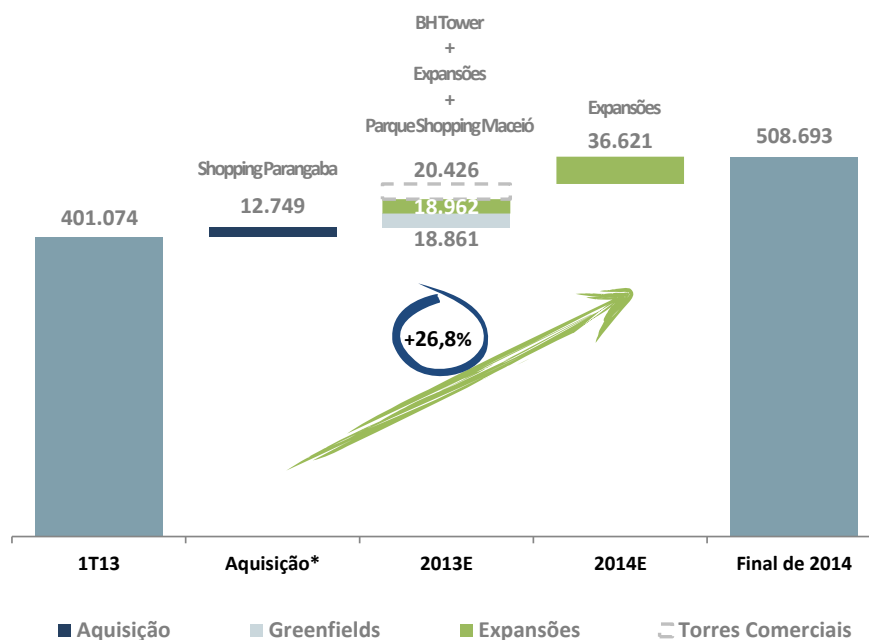
O crescimento elevado de SSR e SAR no 1T13 foram acompanhados pelo excelente desempenho de vendas, SSS e SAS no período. Desta forma, mesmo considerando a inauguração de 3 shoppings em 2012, o custo de ocupação dos nossos lojistas permaneceu em níveis saudáveis no 1T13.

Custo de Ocupação (%)



### Vetores de Crescimento

Até o final de 2014, de acordo com o cronograma atual de expansões, greenfields e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 508,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria apresentando um crescimento de 26,8% em relação ao final do 1T13.



\*Acordo para aquisição de participação no Shopping Parangaba está sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas em contrato.

## Projetos GREENFIELD

### Parque Shopping Maceió

As obras do Parque Shopping Maceió estão dentro do cronograma planejado. As fundações e estruturas encontram-se 100% concluídas e estão em execução as instalações prediais, serviços de pavimentação do estacionamento, obras viárias de acesso e evacuação, além das obras da cobertura. Até o encerramento do 1T13, já havíamos executado 73,0% do investimento total. Em abril de 2013, foi realizada a cerimônia de entrega de chaves para os lojistas do shopping, permitindo que iniciem as obras em suas lojas.

A comercialização do empreendimento avança com sucesso e o mix de lojas conta com marcas inéditas para a região, tais como Livraria Leitura, Track&Field, Farm, Checklist e Animale. O total de ABL comercializada alcançou 89,9%. O terreno, com área total de aproximadamente 192 mil m<sup>2</sup>, possibilitará o desenvolvimento de projetos imobiliários, comerciais e residenciais que será desenvolvido pela Multiplan, sócia da Aliansce no shopping.

#### Informações do Projeto



<b>Localização</b>	Maceió, AL
<b>ABL</b>	37.722 m <sup>2</sup>
<b>Inauguração Prevista</b>	Out/13
<b>Participação</b>	50,0%
<b>TIR (a.a.)*</b>	19,2%
<b>% Aliansce</b>	
<b>CDU Líquido</b>	R\$ 8,1 milhões
<b>CAPEX</b>	R\$ 106,7 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	73,2%
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 13,0 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 15,3 milhões

\* real e desalavancada

### Shopping Parangaba

Em 8 de abril de 2013, a Aliansce anunciou acordo para aquisição de 40% do Shopping Parangaba, localizado na cidade de Fortaleza, CE. O shopping terá 31,9 mil m<sup>2</sup> de ABL e a sua inauguração está prevista para o 4T13. O centro de compras contará com aproximadamente 200 lojas e 1.600 vagas de estacionamento.

O Shopping Parangaba está localizado na zona oeste de Fortaleza, uma região de fácil acesso a toda a cidade. Além de fácil acesso à malha viária, o Shopping Parangaba será integrado ao terminal de ônibus, e estações do metrô e VLT (Veículo Leve sobre Trilhos).

A comercialização atingiu 85,3% da ABL do empreendimento. Todas as lojas âncoras já foram locadas, contando com grandes nomes do varejo nacional, como a C&A, Renner, Riachuelo, Magazine Luiza e cinema UCI. A Aliansce será responsável pela administração e comercialização do empreendimento.

O acordo está sujeito ao cumprimento de condições estabelecidas em contrato. Estimamos uma TIR de 16,0% a.a. real e desalavancada para a Companhia, e um Cap Rate estabilizado no terceiro ano de 10,4%.

Com esta aquisição, a Aliansce reforça a sua estratégia de investimento em uma das regiões que mais crescem no país.

## Informações do Projeto



<b>Localização</b>	Fortaleza, CE
<b>ABL</b>	31.873 m <sup>2</sup>
<b>Inauguração Prevista</b>	4T13
<b>Participação</b>	40,0%
<b>TIR (a.a.)*</b>	16,0%

% Aliansce	
<b>Preço</b>	R\$ 118,0 milhões
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 9,8 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 12,3 milhões
<b>Cap Rate 1º ano</b>	8,3%
<b>Cap Rate 3º ano</b>	10,4%

\* real e desalavancada

## Expansões

### Projetos em Andamento

Até o final de 2013, as expansões em cinco empreendimentos, todas na Nova Geração de ativos, acrescentarão aproximadamente 19,0 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia. O investimento líquido previsto será de R\$60,2 milhões na participação da Aliansce.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	% Aliansce (R\$ milhões)				TIR (a.a.)
						CAPEX Total	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano	
Boulevard Shopping Campos	RJ	2T13	6.521	100,00%	6.521	42,4	2,8	4,8	6,5	20,3%
Parque Shopping Belém	PA	2T13	1.440	50,00%	720	0,8	0,0	0,3	0,4	49,6%
Boulevard Vila Velha	ES	4T13	2.767	50,00%	1.384	1,0	0,0	0,1	0,2	n.a.
Caxias Shopping I	RJ	4T13	5.400	89,00%	4.806	19,5	-0,4	2,7	3,0	21,0%
Boulevard Nações Bauru	SP	4T13	7.375	75,00%	5.531	0,8	1,9	2,5	3,3	n.a.
<b>Total</b>			<b>23.503</b>		<b>18.962</b>	<b>64,4</b>	<b>4,1</b>	<b>10,4</b>	<b>13,3</b>	

### Expansão Boulevard Shopping Campos

A primeira expansão do Boulevard Shopping Campos tem a inauguração prevista em junho de 2013. As obras estão em fase final de acabamentos e as lojas já foram entregues para execuções de projetos dos futuros lojistas. A ampliação acrescentará 6,5 mil m<sup>2</sup> de ABL própria à companhia. Além de 350 novas vagas de estacionamento, as obras irão melhorar o acesso e a saída do estacionamento do shopping, bem como melhorias paisagísticas e na circulação no entorno do terreno do shopping.

Esta expansão colocará o Boulevard Campos numa posição ainda mais privilegiada dentro do mercado da região, com um aumento de ABL de 35,6%. O mix do shopping será ampliado com grandes marcas, além de opções de serviços e lazer aos clientes.

O investimento realizado é aproximadamente metade do total do projeto. Estimamos uma TIR real e desalavancada é de 20,3% a.a. com cap rate no 3º ano de 16,4%.

### Expansão Parque Shopping Belém

A rede de supermercados Yamada está finalizando as obras para a ocupação dos 1.440 m<sup>2</sup> previstos para esta expansão. No final do 1T13, o CAPEX da Companhia já tinha sido inteiramente realizado. O fato de o shopping ter sido construído já prevendo esta expansão reduziu significativamente o CAPEX da Companhia e aumentou o retorno do investimento. O fluxo de caixa projetado da expansão possui uma TIR real e desalavancada é de 49,6% a.a. com cap rate no 3º ano de 44,5%.

O Parque Shopping Belém possui atualmente 31,3 mil m<sup>2</sup> da ABL e passará a contar com uma nova importante âncora, gerando grande fluxo de consumidores que, por sua vez, irão acelerar o processo de maturação do empreendimento.

### Expansão Boulevard Shopping Vila Velha

A primeira expansão foi antecipada parcialmente, com a entrada de um supermercado com 2.767 m<sup>2</sup> de ABL. A nova âncora reforça o mix do shopping e tem a inauguração prevista para o 4T13.

O investimento na proporção da Companhia é R\$1,0 milhão e o cap rate estimado no 3º ano é 17,2%.

### Expansão Caxias Shopping

A primeira expansão do Caxias Shopping tem inauguração prevista para o 4T13. O mix inclui um supermercado, 2 megalojas e 500 m<sup>2</sup> de área de satélites. Aproximadamente 500 vagas de estacionamento serão entregues com a expansão.

O CAPEX previsto na participação da Companhia é equivalente a R\$19,5 milhões e NOI estabilizado de R\$3,0 milhões. O fluxo projetado resulta em uma TIR real e desalavancada de 21,0% a.a..

### Expansão Boulevard Nações Bauru

A expansão do Boulevard Shopping Nações Bauru representará um aumento de 28% da ABL do shopping inaugurado em novembro de 2012. A inauguração, prevista para o 4T13, acrescentará 5,5 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia. A estrutura da nova área foi construída junto com a ABL inicial do shopping. Sendo assim, futuras fundações, alicerces e remanejamentos foram evitados, permitindo a redução significativa de custos. O CAPEX previsto até a inauguração é de R\$800 mil, sendo que o CDU está projetado em R\$ 1,8 milhão.

### Futuras Expansões

A Companhia encerrou o 1T13 com oito expansões previstas para inaugurarem a partir do segundo trimestre de 2014.

Esses projetos somados adicionarão 36,6 mil m<sup>2</sup> de ABL própria para a Companhia. O CAPEX líquido de CDU previsto para estas expansões, na proporção da Companhia, está orçado em R\$225,6 milhões. Considerando a monetização do potencial construtivo, o CAPEX líquido previsto na participação da Companhia é de aproximadamente R\$90,1 milhões.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )
Via Parque Shopping	RJ	2T14	3.163	69,62%	2.202
Shopping Grande Rio	RJ	2T14	4.091	25,00%	1.023
Bangu Shopping	RJ	2T14	2.712	100,00%	2.712
Shopping West Plaza	RJ	2T14	3.175	25,00%	794
Carioca Shopping	RJ	2T14	10.722	100,00%	10.722
Shopping Iguatemi Salvador	BA	2T14	8.500	70,69%	6.009
Caxias Shopping II	RJ	4T14	6.022	89,00%	5.359
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
<b>Total</b>			<b>48.385</b>		<b>36.621</b>

## Projetos Imobiliários

### Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte

A torre triple A de 17 andares, com cerca de 20,4 mil m<sup>2</sup> de área para locação, está em fase final da obra. A entrega para os locatários será finalizada no mês de junho. O processo de comercialização está em fase avançada e as negociações em andamento representam uma demanda superior à área disponível.

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

Aproximadamente 85% do CAPEX do empreendimento tinham sido realizados até o final do 1T13. A Companhia possui 100% da torre e 70% do shopping.

Em abril de 2013, o Boulevard Corporate Tower conquistou a Pré-Certificação para LEED® no Nível Ouro, refletindo o alto padrão do empreendimento e o seu alinhamento com os critérios de sustentabilidade, que proporcionam ambientes mais racionais, agradáveis e seguros para os seus usuários.



## Endividamento e Disponibilidades

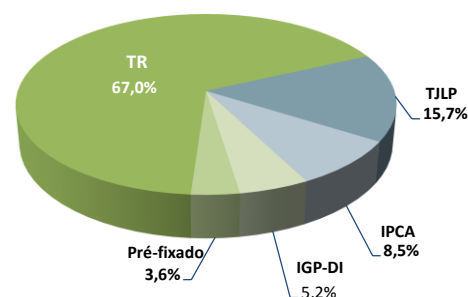
Em Janeiro de 2013, a Companhia concluiu a oferta de ações, emitindo um lote adicional (*Greenshoe*) de aproximadamente 2,5 milhões de ações, captando um valor líquido de R\$56,5 milhões.

Neste mesmo mês, a Companhia concluiu aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador pelo valor de R\$233,7 milhões. Deste valor, R\$122,9 milhões foram desembolso de caixa e R\$110,8 milhões correspondem a dívidas assumidas do vendedor.

No final do 1T13, a Companhia apresentava uma dívida líquida de aplicação financeira consolidada de R\$1.376,1 milhões. Excluindo as participações de minoritários, a dívida líquida é R\$ 1.270,6 milhões.

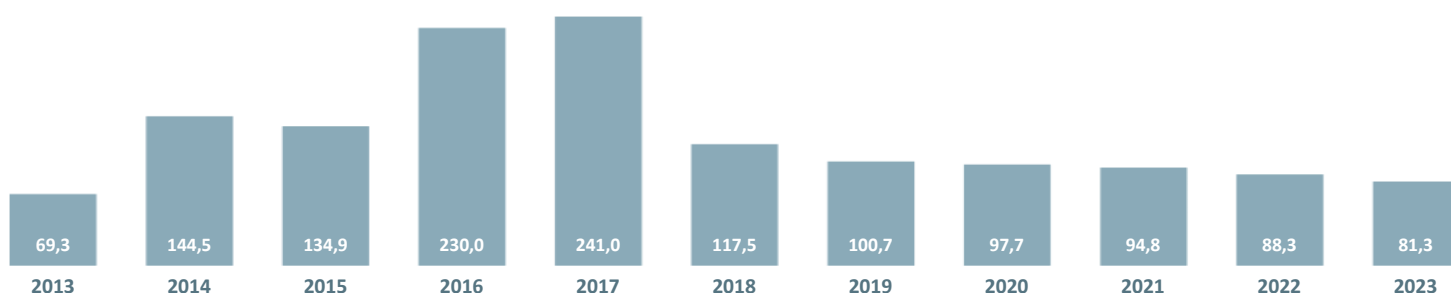
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	<i>(valores em milhares de reais)</i>		
Bancos	28.905	883.975	912.880
CCI/CRI	62.017	520.468	582.485
Obrigação para compra de ativos	13.219	51.922	65.141
Debêntures	-	281.072	281.072
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>104.141</b>	<b>1.737.437</b>	<b>1.841.578</b>
Caixa e aplicações financeiras	(411.980)	-	(411.980)
Venda de ativos a receber	(53.466)	-	(53.466)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>(465.446)</b>	<b>-</b>	<b>(465.446)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(361.305)</b>	<b>1.737.437</b>	<b>1.376.132</b>

Perfil da Dívida - Indexadores



Ao término do trimestre, 82,7% da dívida da Companhia estava indexada à TR e TJLP. O prazo médio da dívida atual é 7,0 anos e o custo médio da dívida da Aliansce é 11,1%. No último semestre, a Companhia contratou financiamentos de longo prazo, indexados a TR e TJLP, no valor de R\$280 milhões a um custo médio de 9,9%. O gráfico a seguir mostra o cronograma de amortização de principal por ano até 2023.

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)

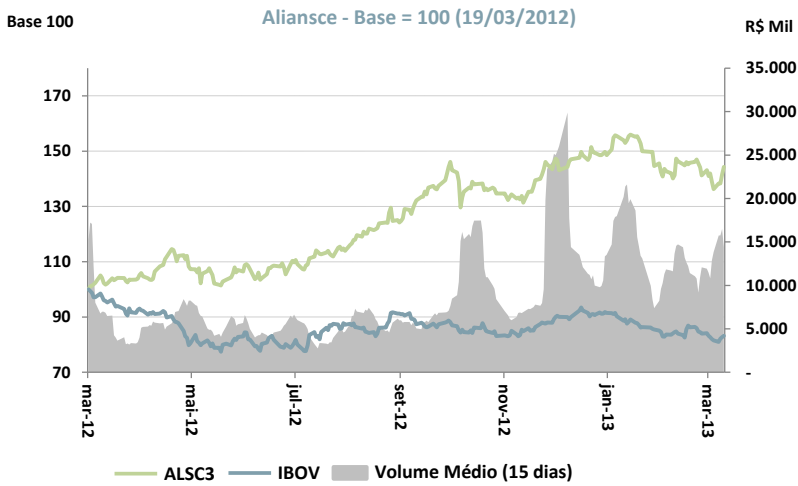


A tabela a seguir mostra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 1T13:

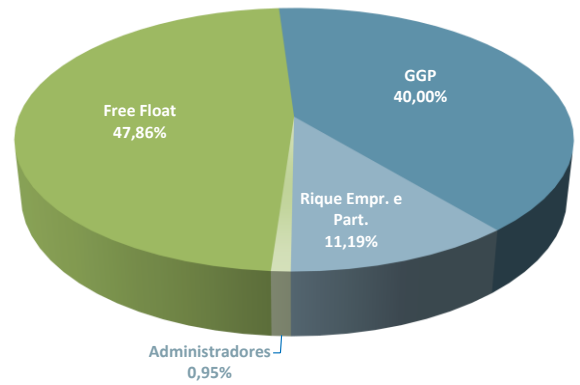
Composição da Dívida - Consolidado	Contábil 1T13	Ajustes - Via Parque	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 1T13
	<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	956.403	-	(43.523)	912.880
CCI/ CRI	582.485	-	-	582.485
Obrigação para compra de ativos	65.141	-	-	65.141
Debêntures	281.073	-	-	281.072
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>1.885.102</b>	<b>-</b>	<b>(43.523)</b>	<b>1.841.578</b>
Caixa e aplicações financeiras	(410.979)	2.226	(3.227)	(411.980)
Venda de ativos a receber	(53.466)	-	-	(53.466)
<b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>	<b>1.420.657</b>	<b>2.226</b>	<b>(3.227)</b>	<b>(465.446)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>1.420.657</b>	<b>2.226</b>	<b>(46.750)</b>	<b>1.376.132</b>

## Desempenho da Ação

A ação da Aliansce (código ALSC3), negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, encerrou o 1T13 cotada a R\$24,00. No 1T13, o volume médio negociado foi de R\$13,3 milhões por dia.



Composição Acionária Atual



## 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 m<sup>2</sup> de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do Shopping Center.

**Mega Lojas:** Lojas de médio porte (entre 500 e 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 69,62% 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 1T12	Informações Contábeis 1T13	Informações Gerenciais 1T12 e 1T13
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	25,00%	Equivalência	25,00%
Parque Shopping Belém	50,00%	100,00%	50,00%
Via Parque Shopping	Ativo Financeiro	100,00%	69,62%

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 31 de março de 2012 e 2013, assim como 31 de dezembro de 2012, quando aplicável:

Cconciliação 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 31 de março de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>73.082</b>	<b>(1.881)</b>	<b>5.488</b>	<b>76.690</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.448)	11	(426)	(5.862)
<b>Receita líquida</b>	<b>67.635</b>	<b>(1.869)</b>	<b>5.062</b>	<b>70.827</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(16.124)</b>	<b>(238)</b>	<b>(1.393)</b>	<b>(17.755)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>51.511</b>	<b>(2.107)</b>	<b>3.669</b>	<b>53.072</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>6.583</b>	<b>(17)</b>	<b>(2.667)</b>	<b>3.899</b>
Despesas administrativas e gerais	(16.301)	1.047	(26)	(15.279)
Resultado da equivalência patrimonial	2.719	(1)	(2.719)	-
Despesa com depreciação	(360)	-	(2)	(362)
Outras (despesas)/receitas operacionais	20.524	(1.063)	80	19.540
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(10.479)</b>	<b>(99)</b>	<b>(2.070)</b>	<b>(12.649)</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>47.615</b>	<b>(2.223)</b>	<b>(1.068)</b>	<b>44.323</b>
Imposto de renda e contribuição social	(12.340)	-	79	(12.261)
<b>Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício</b>	<b>35.275</b>	<b>(2.223)</b>	<b>(990)</b>	<b>32.062</b>

**Lucro Atribuível aos:**

Acionistas controladores	31.523	(1)	(369)	31.154
Acionistas não controladores	3.751	(2.223)	(621)	908
<b>Lucro Líquido/ (prejuízo) do Exercício</b>	<b>35.275</b>	<b>(2.223)</b>	<b>(990)</b>	<b>32.062</b>

Cconciliação 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 31 de março de 2012				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Lucro líquido</b>	<b>35.275</b>	<b>(2.223)</b>	<b>(990)</b>	<b>32.062</b>
(+) Depreciação / Amortização	6.852	(6)	491	7.337
(+) Resultado financeiro	10.479	99	2.070	12.649
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.340	-	(79)	12.261
<b>EBITDA</b>	<b>64.946</b>	<b>(2.130)</b>	<b>1.493</b>	<b>64.309</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>96,0%</b>			<b>90,8%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(18.318)	-	(592)	(18.910)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>46.628</b>	<b>(2.130)</b>	<b>901</b>	<b>45.399</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>68,9%</b>			<b>64,1%</b>
<b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>	<b>31.523</b>	<b>(1)</b>	<b>(369)</b>	<b>31.154</b>
(+) Depreciação e amortização	6.852	(6)	491	7.337
<b>(=) FFO *</b>	<b>38.376</b>	<b>(7)</b>	<b>122</b>	<b>38.491</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>56,7%</b>			<b>54,3%</b>
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(18.318)	-	(592)	(18.910)
(+) Efeito SWAP	(1.816)	-	-	(1.816)
(+) Despesas financeiras não pagas	5.332	-	126	5.458
(+)/(-) Impostos não caixa	9.401	-	(590)	8.811
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>32.973</b>	<b>(7)</b>	<b>(934)</b>	<b>32.033</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>48,8%</b>			<b>45,2%</b>

\* Indicadores não-contábeis

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de março de 2013	2013 - Contábil			2013 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>111.250</b>	<b>(2.210)</b>	<b>3.270</b>	<b>112.310</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(8.575)	39	(191)	(8.728)
<b>Receita líquida</b>	<b>102.675</b>	<b>(2.172)</b>	<b>3.079</b>	<b>103.582</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(30.398)</b>	<b>29</b>	<b>(1.573)</b>	<b>(31.941)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>72.277</b>	<b>(2.142)</b>	<b>1.506</b>	<b>71.641</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>	<b>(13.034)</b>	<b>(10)</b>	<b>(3.525)</b>	<b>(16.569)</b>
Despesas administrativas e gerais	(17.003)	-	(19)	(17.023)
Resultado da equivalência patrimonial	3.519	-	(3.519)	-
Despesa com depreciação e amortização	(581)	-	3	(578)
Outras (despesas)/receitas operacionais	1.031	(10)	10	1.031
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(43.023)</b>	<b>(67)</b>	<b>3.557</b>	<b>(39.533)</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>16.220</b>	<b>(2.220)</b>	<b>1.538</b>	<b>15.539</b>
Imposto de renda e contribuição social	(10.160)	(1)	(994)	(11.155)
<b>Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício</b>	<b>6.061</b>	<b>(2.221)</b>	<b>544</b>	<b>4.384</b>
<b>Lucro Atribuível aos:</b>				
Acionistas controladores	6.083	(0)	1	6.083
Acionistas não controladores	(22)	(2.221)	543	(1.699)
<b>Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício</b>	<b>6.061</b>	<b>(2.221)</b>	<b>544</b>	<b>4.384</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de março de 2013	2013 - Contábil			2013 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Lucro líquido</b>	<b>6.061</b>	<b>(2.221)</b>	<b>544</b>	<b>4.383</b>
(+) Depreciação / Amortização	14.121	(13)	(185)	13.923
(+) Resultado financeiro	43.023	67	(3.557)	39.533
(+) Imposto de renda e contribuição social	10.160	1	994	11.155
<b>EBITDA</b>	<b>73.363</b>	<b>(2.165)</b>	<b>(2.204)</b>	<b>68.995</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>71,5%</b>			<b>66,6%</b>
(+/-) Despesas não recorrentes	113	-	650	763
(+) Gastos pré-operacionais	1.243	-	650	1.893
(+/-) Outros	(1.130)	-	-	(1.130)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>73.477</b>	<b>(2.165)</b>	<b>(1.554)</b>	<b>69.758</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>71,6%</b>			<b>67,4%</b>
<b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>	<b>6.083</b>	<b>(0)</b>	<b>1</b>	<b>6.083</b>
(+) Depreciação e amortização	14.121	(13)	(185)	13.923
<b>(=) FFO *</b>	<b>20.203</b>	<b>(13)</b>	<b>(184)</b>	<b>20.006</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>19,7%</b>			<b>19,3%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	113	-	650	763
(+) Efeito SWAP	779	-	-	779
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	24.794	-	(3.870)	20.924
(+) Despesas financeiras não pagas	5.244	-	373	5.618
<b>(=) FFO ajustado *</b>	<b>51.133</b>	<b>(13)</b>	<b>(3.031)</b>	<b>48.090</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>49,8%</b>			<b>46,4%</b>

\* Indicadores não-contábeis

## Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Consolidado		Minoritrios Via Parque		Efeito dos ajustes CPC 18/19		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
<b>ATIVO</b>								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	34.610	25.121	(540)	(567)	317	468	34.387	25.022
Aplicações financeiras de curto prazo	376.369	492.642	(1.686)	(2.639)	2.910	5.047	377.593	495.050
Contas a receber	43.439	56.358	(1.620)	(1.881)	3.876	8.820	45.695	63.297
Venda de ativos a receber	53.466	54.466	-	-	-	-	53.466	54.466
Ativo de Incorporação Imobiliária	132.314	-	-	-	-	-	132.314	-
Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	385	385	-	(0)	(385)	(385)	-	-
Imposto a recuperar	22.410	23.411	(10)	1	496	403	22.896	23.815
Outros créditos	13.479	10.848	-	(0)	283	77	13.762	10.925
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>676.472</b>	<b>663.231</b>	<b>(3.856)</b>	<b>(5.087)</b>	<b>7.497</b>	<b>14.431</b>	<b>680.113</b>	<b>672.575</b>
<b>Não circulante</b>								
Contas a receber	1.722	1.585	1	(1)	62	66	1.785	1.650
Venda de ativos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários - Investimento no FII/VPS	-	-	-	-	-	-	-	-
IR e CSLL diferida	13.583	13.309	(433)	(424)	1.305	1.322	14.455	14.207
Dividendos a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	-	-	-	37	-	-	-	37
Instrumentos financeiros derivativos	1.590	2.369	-	-	-	-	1.590	2.369
Outros créditos	19.167	14.726	1	(0)	69	76	19.237	14.802
Investimentos	131.811	121.206	-	(0)	(131.165)	(121.185)	646	172
Propriedades para investimento	2.766.418	2.642.978	(31.761)	(31.166)	51.622	56.341	2.786.279	2.668.153
Imobilizado de uso	3.313	2.980	-	0	(35)	(31)	3.278	2.949
Intangível	254.503	238.180	-	(1)	979	985	255.482	239.164
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>3.192.107</b>	<b>3.037.333</b>	<b>(32.192)</b>	<b>(31.555)</b>	<b>(77.163)</b>	<b>(62.426)</b>	<b>3.082.752</b>	<b>2.943.503</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.868.579</b>	<b>3.700.564</b>	<b>(36.048)</b>	<b>(36.642)</b>	<b>(69.666)</b>	<b>(47.995)</b>	<b>3.762.865</b>	<b>3.616.078</b>
<b>PASSIVO</b>								
<i>(Valores em milhares de reais)</i>								
<b>Circulante</b>								
Fornecedores	25.344	30.794	(120)	(138)	897	2.343	26.121	32.999
Impostos e contribuições a recolher	11.786	22.627	(4)	(549)	650	(215)	12.432	21.863
Dividendos a pagar	37.717	40.077	(7.455)	(9.815)	-	-	30.262	30.262
Empréstimos e financiamentos	31.340	45.296	-	0	(2.435)	(1.583)	28.905	43.713
Cédula de crédito imobiliário	62.017	54.176	-	-	-	-	62.017	54.176
Obrigações por compra de ativos	13.219	13.009	-	-	-	-	13.219	13.009
Outras obrigações	10.581	7.416	95	216	18	(121)	10.694	7.511
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>192.004</b>	<b>213.395</b>	<b>(7.484)</b>	<b>(10.285)</b>	<b>(870)</b>	<b>423</b>	<b>183.650</b>	<b>203.533</b>
<b>Não Circulante</b>								
Receitas diferidas	43.711	51.013	(84)	(133)	1.870	6.060	45.497	56.940
Empréstimos e financiamentos	925.063	909.470	-	0	(41.088)	(43.185)	883.975	866.285
Instrumentos financeiros derivativos	495	2.936	-	-	-	-	495	2.936
Debêntures	281.072	280.729	-	-	-	-	281.072	280.729
Imposto de renda e contribuição social diferida	60.423	54.905	(433)	(423)	1.768	1.411	61.758	55.893
Cédula de crédito imobiliário	520.468	441.322	-	-	-	-	520.468	441.322
Obrigações por compra de ativos	51.922	23.265	-	-	-	-	51.922	23.265
Outras obrigações	9.615	8.480	1	(5)	(5.060)	(4.302)	4.555	4.173
Provisões para contingências	21.492	21.252	(692)	(664)	2.306	2.296	23.106	22.884
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>1.914.261</b>	<b>1.793.372</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(1.225)</b>	<b>(40.204)</b>	<b>(37.720)</b>	<b>1.872.848</b>	<b>1.754.427</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Capital social	1.366.019	1.307.632	-	-	-	-	1.366.019	1.307.632
Gastos com emissões de ações	(41.711)	(38.377)	-	-	-	-	(41.711)	(38.377)
Reserva de capital	9.435	8.321	-	-	-	-	9.435	8.321
Reserva legal	15.684	15.684	-	1	-	-	15.684	15.685
Reserva de lucros	235.829	229.746	-	38.575	-	(625)	233.284	267.847
Lucros acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	20.903	18.462	-	(38.573)	-	-	23.448	(20.111)
Transações com acionistas	12.218	12.218	-	-	-	-	12.218	12.218
<b>Participações dos não-controladores</b>	<b>143.937</b>	<b>140.111</b>	<b>(27.356)</b>	<b>(25.134)</b>	<b>(28.592)</b>	<b>(10.074)</b>	<b>87.990</b>	<b>104.903</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>1.762.314</b>	<b>1.693.797</b>	<b>(27.356)</b>	<b>(25.131)</b>	<b>(28.592)</b>	<b>(10.699)</b>	<b>1.706.367</b>	<b>1.658.118</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.868.579</b>	<b>3.700.564</b>	<b>(36.048)</b>	<b>(36.641)</b>	<b>(69.666)</b>	<b>(47.996)</b>	<b>3.762.865</b>	<b>3.616.078</b>

## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	Minoritários Via Parque	Efeito dos ajustes CPC 18/19	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/03/2013	31/03/2013	31/03/2013	31/03/2013
<i>(valores em milhares de reais)</i>				
<b>Atividades operacionais</b>				
Lucro líquido do exercício	6.061	(2.220)	543	4.384
Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:				
Aluguel linear	(3.115)	-	(88)	(3.203)
Depreciação e amortização	14.120	7	(204)	13.923
Ganho de equivalência patrimonial	(3.519)	-	3.519	-
Provisão para ajuste a valor justo	-	-	-	-
Remuneração com base em opção de ações	1.114	-	-	1.114
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	48.352	-	(3.000)	45.352
Ganho de investimentos	(1.504)	-	-	(1.504)
Receita financeira FIIVPS	-	-	-	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	779	-	-	779
Participação de minoritários	3.848	-	(19.060)	(15.212)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.244	-	374	5.618
<b>Recursos provenientes do lucro</b>	<b>71.380</b>	<b>(2.214)</b>	<b>(17.915)</b>	<b>51.251</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>	<b>10.607</b>	<b>(374)</b>	<b>5.118</b>	<b>15.351</b>
Contas a receber de clientes	15.678	(383)	5.374	20.669
Outros créditos	(6.072)	(1)	(164)	(6.237)
Adiantamentos	-	-	-	-
Impostos a recuperar	1.001	10	(92)	919
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>(6.750)</b>	<b>621</b>	<b>(5.227)</b>	<b>(11.356)</b>
Fornecedores	(5.451)	19	(1.446)	(6.878)
Impostos e contribuições a recolher	1.242	544	1.394	3.180
Outras obrigações	3.821	10	(47)	3.784
Receitas diferidas	(6.362)	48	(5.128)	(11.442)
Impostos pagos	(12.083)	-	(528)	(12.611)
Dividendos recebidos	-	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>63.154</b>	<b>(1.967)</b>	<b>(18.552)</b>	<b>42.635</b>
<b>Atividades de investimento</b>				
Aquisição de ativo imobilizado	(165)	-	1	(164)
Aquisição de propriedade para investimento	(265.536)	588	6.626	(258.322)
Venda de propriedade para investimento	1.000	-	-	1.000
Aquisição de investimentos	(7.086)	-	7.086	-
Venda de investimentos	-	-	-	-
Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários	119.513	(954)	2.138	120.697
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	28.845	-	-	28.845
Aquisições de intangíveis	(16.757)	-	(1)	(16.758)
Recebimento de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(140.186)</b>	<b>(366)</b>	<b>15.850</b>	<b>(124.702)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Aumento de capital	58.386	-	1	58.387
Gasto com emissão de ações	(3.334)	-	-	(3.334)
Dividendos pagos	(2.359)	2.359	(0)	-
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(19.714)	-	(410)	(20.124)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(41.898)	-	(185)	(42.083)
Pagamento juros de debêntures	(6.298)	-	-	(6.298)
Pagamento principal de debêntures	-	-	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	12.597	-	3.146	15.743
Emissão em cédulas de crédito imobiliário	89.141	-	(2.936)	86.205
Emissão de debêntures	-	-	2.936	2.936
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>86.521</b>	<b>2.359</b>	<b>2.552</b>	<b>91.432</b>
<b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>9.489</b>	<b>27</b>	<b>(151)</b>	<b>9.365</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do período	34.610	(539)	316	34.387
Saldo de caixa e equivalente no início do período	25.121	(566)	467	25.022
<b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>	<b>9.489</b>	<b>27</b>	<b>(151)</b>	<b>9.365</b>

Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 31 de março de 2012 e 2013:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>111.250</b>	<b>73.082</b>	<b>52,2%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(8.575)	(5.448)	57,4%
<b>Receita líquida</b>	<b>102.675</b>	<b>67.635</b>	<b>51,8%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(30.398)</b>	<b>(16.124)</b>	<b>88,5%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>72.277</b>	<b>51.511</b>	<b>40,3%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(13.034)</b>	<b>6.583</b>	<b>n/a</b>
Despesas administrativas e gerais	(17.003)	(16.301)	4,3%
Resultado da equivalência patrimonial	3.519	2.719	29,4%
Despesa com depreciação e amortização	(581)	(360)	61,4%
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.031	20.524	-95,0%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(43.023)</b>	<b>(10.479)</b>	<b>310,6%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>16.220</b>	<b>47.615</b>	<b>-65,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.915)	(2.939)	67,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5.244)	(9.401)	-44,2%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.061</b>	<b>35.275</b>	<b>-82,8%</b>

**Lucro Atribuível aos:**

Acionistas controladores	6.083	31.523	-80,7%
Acionistas não controladores	(22)	3.751	n/a
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>6.061</b>	<b>35.275</b>	<b>-82,8%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	1T13	1T12	1T13/1T12 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>112.310</b>	<b>76.690</b>	<b>46,4%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(8.728)	(5.862)	48,9%
<b>Receita líquida</b>	<b>103.582</b>	<b>70.827</b>	<b>46,2%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(31.941)</b>	<b>(17.755)</b>	<b>79,9%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>71.641</b>	<b>53.072</b>	<b>35,0%</b>
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>(16.569)</b>	<b>3.899</b>	<b>n/a</b>
Despesas administrativas e gerais	(17.023)	(15.279)	11,4%
Despesa com depreciação e amortização	(578)	(362)	59,7%
Outras receitas/(despesas) operacionais	1.031	19.540	-94,7%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(39.533)</b>	<b>(12.649)</b>	<b>212,6%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>15.539</b>	<b>44.323</b>	<b>-64,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(5.537)	(3.451)	60,5%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5.618)	(8.811)	-36,2%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>4.384</b>	<b>32.062</b>	<b>-86,3%</b>

**Lucro Atribuível aos:**

Acionistas controladores	6.083	31.154	-80,5%
Acionistas não controladores	(1.699)	908	n/a
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>4.384</b>	<b>32.062</b>	<b>-86,3%</b>