

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	11
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	12
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	24
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	25
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
Notas Explicativas	63

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	148
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	150
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	151

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	156.408.813
Preferenciais	0
Total	156.408.813
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	2.535.405	1.719.792	1.528.263
1.01	Ativo Circulante	401.963	209.777	278.797
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.872	565	5.158
1.01.02	Aplicações Financeiras	297.861	173.832	257.772
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	297.861	173.832	257.772
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras de curto prazo	297.861	173.832	257.772
1.01.03	Contas a Receber	75.051	19.878	10.066
1.01.03.01	Clientes	8.861	7.520	7.387
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	66.190	12.358	2.679
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e juros sobre capital próprio	11.724	12.358	2.679
1.01.03.02.02	Venda de ativos a receber	54.466	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.487	12.454	5.289
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.487	12.454	5.289
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.692	3.048	512
1.01.08.03	Outros	4.692	3.048	512
1.01.08.03.02	Outros créditos	4.692	3.048	512
1.02	Ativo Não Circulante	2.133.442	1.510.015	1.249.466
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	428.750	418.009	351.376
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	393.179	393.179	334.518
1.02.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	393.179	393.179	334.518
1.02.01.06	Tributos Diferidos	4.964	5.388	4.464
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.964	5.388	4.464
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	30.607	19.442	12.394
1.02.01.09.03	Depósitos judiciais	164	65	8
1.02.01.09.04	Outros créditos	11.752	9.708	12.386
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	16.322	8.387	0
1.02.01.09.06	Venda de ativos a receber	0	1.282	0
1.02.01.09.07	Instrumentos financeiros derivativos	2.369	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.02	Investimentos	1.621.595	1.011.869	823.126
1.02.02.01	Participações Societárias	1.505.705	983.085	823.126
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.505.705	983.085	823.126
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	115.890	28.784	0
1.02.03	Imobilizado	4.579	3.740	3.328
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.579	3.740	3.328
1.02.04	Intangível	78.518	76.397	71.636
1.02.04.01	Intangíveis	78.518	76.397	71.636

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	2.535.405	1.719.792	1.528.263
2.01	Passivo Circulante	77.187	37.673	65.339
2.01.02	Fornecedores	6.491	1.084	2.144
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.491	1.084	2.144
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.378	972	177
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.378	972	177
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.378	972	177
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.405	0	24.547
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.405	0	24.547
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.405	0	24.547
2.01.05	Outras Obrigações	44.913	35.617	38.471
2.01.05.02	Outros	44.913	35.617	38.471
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	30.262	24.087	12.959
2.01.05.02.04	Cédula de crédito imobiliário	11.813	9.142	23.350
2.01.05.02.05	Outras obrigações	2.838	2.388	2.162
2.02	Passivo Não Circulante	697.678	395.839	297.024
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	367.632	65.203	60.857
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.903	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	86.903	0	0
2.02.01.02	Debêntures	280.729	65.203	60.857
2.02.02	Outras Obrigações	197.167	200.790	126.468
2.02.02.02	Outros	197.167	200.790	126.468
2.02.02.02.03	Cédula de crédito imobiliário	137.174	139.941	71.484
2.02.02.02.04	Receitas diferidas	4.160	4.505	3.388
2.02.02.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	2.936	633	4.235
2.02.02.02.06	Outras obrigações	52.897	55.711	47.361
2.02.03	Tributos Diferidos	131.202	129.846	109.699
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	131.202	129.846	109.699

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.04	Provisões	1.677	0	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.677	0	0
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	1.677	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.760.540	1.286.280	1.165.900
2.03.01	Capital Social Realizado	1.307.632	916.342	916.342
2.03.02	Reservas de Capital	-30.056	-19.523	-22.074
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.319	3.940	1.392
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2	2
2.03.02.08	(-)Gastos com emissões de ações	-38.377	-23.465	-23.468
2.03.04	Reservas de Lucros	242.886	146.447	69.117
2.03.04.01	Reserva Legal	15.685	9.313	4.242
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	227.201	137.134	64.875
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	227.860	230.796	192.077
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.218	12.218	10.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	80.803	67.877	59.742
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-51.704	-47.293	-43.037
3.03	Resultado Bruto	29.099	20.584	16.705
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	136.707	65.289	23.293
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.811	-35.763	-29.525
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	48.415	10.705	3.575
3.04.05.01	Despesas legais e tributárias	-202	-187	-115
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) operacionais	48.617	10.892	3.690
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	136.103	90.347	49.243
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	165.806	85.873	39.998
3.06	Resultado Financeiro	-36.514	18.424	17.661
3.06.01	Receitas Financeiras	39.470	56.820	46.408
3.06.02	Despesas Financeiras	-75.984	-38.396	-28.747
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	129.292	104.297	57.659
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.874	-2.880	-3.094
3.08.01	Corrente	0	-3.603	0
3.08.02	Diferido	-1.874	723	-3.094
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	127.418	101.417	54.565
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	127.418	101.417	54.565
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,9075	0,7272	0,4027
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,8642	0,7061	0,3952

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	127.418	101.417	54.565
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.936	38.719	128.909
4.02.01	Variação bruta no valor justo de ativos financeiros disponíveis para a venda	0	58.661	195.317
4.02.03	Imposto de renda e contribuição social sobre outros resultados abrangentes	0	-19.942	-66.408
4.02.04	Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	-2.936	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	124.482	140.136	183.474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	154.818	59.597	45.899
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.418	7.460	18.044
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	127.418	101.417	54.565
6.01.01.02	Aluguel linear	-102	185	112
6.01.01.03	Depreciação e amortização	4.873	3.521	2.758
6.01.01.04	Ganho equivalência patrimonial	-136.103	-90.347	-49.243
6.01.01.05	Perda/(Ganho) de investimentos	-54.871	-18.906	-4.460
6.01.01.07	Remuneração com base em opção de ações	4.378	2.548	1.392
6.01.01.08	Aprop. de juros/var. monet. s/ oper. financ.	72.509	37.074	17.931
6.01.01.09	Valor justo dos instrumentos financ. derivativos	-3.001	-3.602	-8.105
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.874	-723	3.094
6.01.01.11	Receita financeira - FIIVPS	-19.839	-22.707	0
6.01.01.12	Juros sobre o capital próprio	-4.554	-1.000	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.057	5.637	9.489
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.239	-318	-1.477
6.01.02.02	Valores a receber	0	0	30.000
6.01.02.03	Outros créditos	-1.753	-146	-2.988
6.01.02.04	Impostos a recuperar	617	-2.474	-4.602
6.01.02.08	Fornecedores	5.407	-1.060	119
6.01.02.09	Impostos e contribuições a recolher	1.853	2.623	34
6.01.02.10	Outras obrigações	9.517	5.895	-13.062
6.01.02.11	Receitas diferidas	-345	1.117	1.465
6.01.03	Outros	148.179	46.500	18.366
6.01.03.01	Dividendos recebidos	149.626	48.328	20.151
6.01.03.02	Impostos pagos	-1.447	-1.828	-1.785
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-752.014	-51.162	-417.196
6.02.01	(Aquisições)/ Baixa de ativo imobilizado	-1.353	-777	-2.604
6.02.02	(Aquisições) de investimento	-636.697	-168.256	-172.584

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.02.03	Venda de investimento	99.909	67.718	0
6.02.04	(Aplicação)/ Resgate em títulos e valores mobiliários	-124.029	83.940	-228.818
6.02.05	Aquisição de intangíveis	-3.322	-5.003	-13.190
6.02.07	Aquisição de propriedade para investimento	-87.372	-28.784	0
6.02.08	Recebimento de juros sobre o capital próprio	850	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	604.503	-13.028	374.801
6.03.01	Aumento de capital	391.291	0	450.000
6.03.02	Gasto com emissão de ações	-14.912	4	-20.770
6.03.03	Dividendos pagos	-25.354	-12.959	-7.190
6.03.04	Pagto juros - emprést. e financ. e cédulas créd. imobil.	-40.136	-16.655	-14.192
6.03.05	Pagto principal - emprést. e finan. e cédulas créd. imob.	-514.686	-31.164	-33.047
6.03.06	Captação de empréstimos e financiamentos	616.671	0	0
6.03.07	Emissão em cédula de crédito imobiliário	0	54.143	0
6.03.08	Emissão de debêntures	214.379	0	0
6.03.09	Pagto juros debêntures	-18.559	-1.662	0
6.03.10	Pagto principal debêntures	-4.191	-4.735	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.307	-4.593	3.504
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	565	5.158	1.654
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.872	565	5.158

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280
5.04	Transações de Capital com os Sócios	391.290	-10.533	-717	-30.262	0	349.778
5.04.01	Aumentos de Capital	391.290	0	0	0	0	391.290
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-14.912	0	0	0	-14.912
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.379	0	0	0	4.379
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-30.262	0	-30.262
5.04.08	Aquisição de participação	0	0	0	551	0	551
5.04.09	Distribuição dividendos complementares	0	0	-1.268	0	0	-1.268
5.04.11	Transferência reserva de lucro	0	0	551	-551	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	127.418	-2.936	124.482
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	127.418	0	127.418
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.936	-2.936
5.05.02.06	Var bruta s/instrum financ disponível	0	0	0	0	-2.936	-2.936
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.156	-97.156	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	6.372	-6.372	0	0
5.06.05	Reserva de lucro não realizados	0	0	24.737	-24.737	0	0
5.06.06	Reserva de investimento	0	0	66.047	-66.047	0	0
5.07	Saldos Finais	1.307.632	-30.056	242.886	0	240.078	1.760.540

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.551	0	-24.087	1.780	-19.756
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	3	0	0	0	3
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.548	0	0	0	2.548
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.087	0	-24.087
5.04.08	Ganho na compra de ação não controladores	0	0	0	0	1.780	1.780
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	101.417	38.719	140.136
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	101.417	0	101.417
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	38.719	38.719
5.05.02.06	Var. bruta s/instrum financ disponível p/venda	0	0	0	0	58.661	58.661
5.05.02.07	IR/CS diferidos sobre outros resultados abrangentes	0	0	0	0	-19.942	-19.942
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	77.330	-77.330	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	5.071	-5.071	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	72.259	-72.259	0	0
5.07	Saldos Finais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	466.342	2	27.512	0	72.220	566.076
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	466.342	2	27.512	0	72.220	566.076
5.04	Transações de Capital com os Sócios	450.000	-22.076	0	-12.960	1.386	416.350
5.04.01	Aumentos de Capital	450.000	0	0	0	0	450.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-23.468	0	0	0	-23.468
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.392	0	0	0	1.392
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.960	0	-12.960
5.04.08	Ganho na compra de ações de não controladores	0	0	0	0	1.386	1.386
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.565	128.909	183.474
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.565	0	54.565
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	128.909	128.909
5.05.02.06	Var. bruta no vl justo ativos finan. disponiveis p/ venda	0	0	0	0	195.317	195.317
5.05.02.07	IR e CSLL s/ outros resultados abrangentes	0	0	0	0	-66.408	-66.408
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	41.605	-41.605	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	2.728	-2.728	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	38.877	-38.877	0	0
5.07	Saldos Finais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	140.849	90.235	66.449
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	86.460	71.860	63.144
7.01.02	Outras Receitas	55.219	19.129	4.628
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-830	-754	-1.323
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-65.674	-60.060	-47.676
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-47.718	-43.586	-39.310
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.956	-16.474	-8.366
7.03	Valor Adicionado Bruto	75.175	30.175	18.773
7.04	Retenções	-4.873	-3.521	-2.758
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.873	-3.521	-2.758
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	70.302	26.654	16.015
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	175.573	147.167	95.651
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	136.103	90.347	49.243
7.06.02	Receitas Financeiras	39.470	56.820	46.408
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	245.875	173.821	111.666
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	245.875	173.821	111.666
7.08.01	Pessoal	33.616	25.943	21.359
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.661	17.377	13.821
7.08.01.02	Benefícios	7.479	6.874	6.494
7.08.01.04	Outros	2.476	1.692	1.044
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	2.476	1.692	1.044
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.603	6.863	6.496
7.08.02.01	Federais	5.875	5.498	5.348
7.08.02.03	Municipais	1.728	1.365	1.148
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	77.238	39.597	29.246
7.08.03.01	Juros	75.984	38.396	28.747
7.08.03.02	Aluguéis	1.254	1.201	499
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	127.418	101.418	54.565

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.02	Dividendos	30.262	24.087	12.959
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	97.156	77.331	41.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	3.940.665	2.391.778	2.175.573
1.01	Ativo Circulante	659.119	339.854	354.816
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.724	8.631	17.709
1.01.02	Aplicações Financeiras	489.001	256.004	288.077
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	489.001	256.004	288.077
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	489.001	256.004	288.077
1.01.03	Contas a Receber	111.654	50.968	39.249
1.01.03.01	Clientes	52.424	42.581	39.249
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	59.230	8.387	0
1.01.03.02.01	Dividendos a receber e Juros s/ capital próprio	4.764	8.387	0
1.01.03.02.02	Venda de ativos a receber	54.466	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.815	19.682	8.272
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.815	19.682	8.272
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.925	4.569	1.509
1.01.08.03	Outros	10.925	4.569	1.509
1.01.08.03.02	Outros créditos	10.925	4.569	1.509
1.02	Ativo Não Circulante	3.281.546	2.051.924	1.820.757
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	442.529	445.829	375.904
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	393.179	393.179	334.518
1.02.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	393.179	393.179	334.518
1.02.01.03	Contas a Receber	1.650	1.047	1.001
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.650	1.047	1.001
1.02.01.06	Tributos Diferidos	14.207	14.984	21.257
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.207	14.984	21.257
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	33.493	36.619	19.128
1.02.01.09.04	Outros créditos	14.802	26.950	19.128
1.02.01.09.05	Dividendos a receber	16.322	8.387	0
1.02.01.09.06	Instrumentos financeiros derivativos	2.369	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.09.07	Venda de ativos a receber	0	1.282	0
1.02.02	Investimentos	2.596.904	1.368.655	1.212.553
1.02.02.01	Participações Societárias	172	172	172
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	172	172	172
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.596.732	1.368.483	1.212.381
1.02.03	Imobilizado	2.949	1.753	1.295
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.949	1.753	1.295
1.02.04	Intangível	239.164	235.687	231.005
1.02.04.01	Intangíveis	239.164	235.687	231.005

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	3.940.665	2.391.778	2.175.573
2.01	Passivo Circulante	201.051	124.931	118.801
2.01.02	Fornecedores	32.682	9.743	11.049
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	32.682	9.743	11.049
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.201	12.176	6.131
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.334	11.808	5.906
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.955	9.272	3.727
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	6.379	2.536	2.179
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.867	368	225
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.713	14.607	30.774
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	43.713	14.607	30.774
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	43.713	14.607	30.774
2.01.05	Outras Obrigações	105.455	88.405	70.847
2.01.05.02	Outros	105.455	88.405	70.847
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	30.262	24.247	12.959
2.01.05.02.04	Cédula de crédito imobiliário	54.176	47.219	45.734
2.01.05.02.05	Outras obrigações	8.008	7.798	12.154
2.01.05.02.06	Obrigações por compra de ativos	13.009	9.141	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.874.172	908.867	818.235
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.147.014	210.396	133.292
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	866.285	210.396	133.292
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	866.285	210.396	133.292
2.02.01.02	Debêntures	280.729	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	521.772	520.623	534.261
2.02.02.02	Outros	521.772	520.623	534.261
2.02.02.02.03	Cédula de crédito imobiliário	441.322	462.693	415.472
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de ativos	23.265	0	58.008
2.02.02.02.05	Receitas diferidas	50.076	47.048	50.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02.02.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	2.936	633	4.235
2.02.02.02.07	Outras obrigações	4.173	10.249	6.359
2.02.03	Tributos Diferidos	184.146	165.473	139.696
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	184.146	165.473	139.696
2.02.04	Provisões	21.240	12.375	10.986
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.240	12.375	10.986
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	21.240	12.375	10.986
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.865.442	1.357.980	1.238.537
2.03.01	Capital Social Realizado	1.307.632	916.342	916.342
2.03.02	Reservas de Capital	-30.056	-19.523	-22.074
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.319	3.940	1.392
2.03.02.07	Outras reservas de capital	2	2	2
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-38.377	-23.465	-23.468
2.03.04	Reservas de Lucros	242.886	146.447	69.117
2.03.04.01	Reserva Legal	15.685	9.313	4.242
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	227.201	137.134	64.875
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	227.860	230.796	192.077
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.218	12.218	10.438
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	104.902	71.700	72.637

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	336.795	253.545	192.040
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-102.916	-72.015	-65.287
3.03	Resultado Bruto	233.879	181.530	126.753
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.108	-28.801	-27.315
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50.724	-38.278	-32.076
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	66.832	9.477	4.761
3.04.05.01	Despesas legais e tributárias	-340	-304	-304
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) operacionais	67.172	9.781	5.065
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	249.987	152.729	99.438
3.06	Resultado Financeiro	-78.808	-19.036	-20.465
3.06.01	Receitas Financeiras	44.750	64.306	50.460
3.06.02	Despesas Financeiras	-123.558	-83.342	-70.925
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	171.179	133.693	78.973
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.018	-29.804	-22.841
3.08.01	Corrente	-21.897	-18.851	-9.347
3.08.02	Diferido	-18.121	-10.953	-13.494
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	131.161	103.889	56.132
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	131.161	103.889	56.132
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	127.418	101.417	54.565
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.743	2.472	1.567
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,9075	0,7272	0,4027
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,8642	0,7061	0,3952

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	131.161	101.417	54.565
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.936	38.719	128.909
4.02.01	Variação bruta no valor justo de ativos financeiros disponíveis para a venda	0	58.661	195.317
4.02.03	Imposto de renda e contribuição social sobre outros resultados abrangentes	0	-19.942	-66.408
4.02.04	Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting	-2.936	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	128.225	140.136	183.474
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	128.225	140.136	183.474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	300.394	158.909	132.626
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	253.200	178.677	148.182
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	131.161	103.889	56.132
6.01.01.02	Aluguel linear	-544	1.156	-75
6.01.01.03	Depreciação e amortização	41.908	26.590	21.396
6.01.01.05	Perda/(Ganho) de investimentos	-74.804	-18.770	-4.460
6.01.01.06	Venda de quotas FIIVPS	-19.839	-22.707	0
6.01.01.07	Remuneração com base em opção de ações	4.378	2.548	1.392
6.01.01.08	Aprop. de juros/ var. monet. s/ oper. financ.	126.361	78.620	68.408
6.01.01.09	Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	-3.001	-3.602	-8.105
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.121	10.953	13.494
6.01.01.11	Participação de minoritários	29.459	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	35.636	-21.160	-15.556
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-9.902	-4.534	-7.008
6.01.02.03	Outros créditos	7.825	-11.031	37.306
6.01.02.04	Impostos a recuperar	-165	-6.869	-4.805
6.01.02.07	Fornecedores	22.938	-1.306	-10.068
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	44.018	32.444	1.150
6.01.02.09	Impostos pagos	-36.994	-26.399	-8.553
6.01.02.10	Outras obrigações	4.859	-326	-25.636
6.01.02.11	Receitas diferidas	3.057	-3.139	2.058
6.01.03	Outros	11.558	1.392	0
6.01.03.01	Dividendos recebidos	11.558	1.392	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.429.429	-164.648	-536.658
6.02.01	(Aquisições)/ de ativo imobilizado	-2.041	-865	-504
6.02.02	(Aquisições)/ de propriedades para investimento	-1.280.328	-200.551	-251.671
6.02.03	Venda de propriedade para investimento	99.909	67.718	0
6.02.05	(Aplicação)/ Resgate em títulos e valores mobiliários	-232.997	32.073	-233.928

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.02.06	(Pagto)/ constituição das obrig. c/ compra de ativos	-9.135	-58.009	-37.156
6.02.07	Aquisições de intangíveis	-4.837	-5.014	-13.399
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.144.128	-3.339	412.314
6.03.01	Aumento de capital	391.291	0	450.000
6.03.02	Gasto com emissão de ações	-14.912	4	-20.770
6.03.03	Dividendos pagos	-25.514	-14.959	-7.190
6.03.04	Pagto juros - emprést. e financ. e céd. de cré. imobil.	-85.715	-55.139	-43.208
6.03.05	Pagto principal - emprést. e financ. e céd. cré. imobil.	-607.434	-63.738	-36.819
6.03.06	Captação de empréstimos e financiamentos	1.224.678	76.350	70.301
6.03.07	Emissão em cédulas de crédito imobiliário	0	54.143	0
6.03.08	Emissão de debêntures	278.942	0	0
6.03.09	Pagto juros s/ debêntures	-17.208	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.093	-9.078	8.282
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.631	17.709	9.427
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.724	8.631	17.709

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280	71.700	1.357.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280	71.700	1.357.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	391.290	-10.533	-717	-30.262	0	349.778	29.459	379.237
5.04.01	Aumentos de Capital	391.290	0	0	0	0	391.290	0	391.290
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-14.912	0	0	0	-14.912	0	-14.912
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.379	0	0	0	4.379	0	4.379
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-30.262	0	-30.262	0	-30.262
5.04.08	Aquisição de participação	0	0	0	551	0	551	0	551
5.04.09	Distribuição dividendos complementares	0	0	-1.268	0	0	-1.268	0	-1.268
5.04.11	Transferência reserva de lucro	0	0	551	-551	0	0	0	0
5.04.12	Transações com acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.459	29.459
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	127.418	-2.936	124.482	3.743	128.225
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	127.418	0	127.418	3.743	131.161
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.936	-2.936	0	-2.936
5.05.02.06	Var bruta s/instrum financ disponível p/venda	0	0	0	0	-2.936	-2.936	0	-2.936
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	97.156	-97.156	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	6.372	-6.372	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de lucros não realizados	0	0	24.737	-24.737	0	0	0	0
5.06.06	Reserva para investimento	0	0	66.047	-66.047	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.307.632	-30.056	242.886	0	240.078	1.760.540	104.902	1.865.442

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900	72.637	1.238.537
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900	72.637	1.238.537
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.551	0	-24.087	1.780	-19.756	-3.409	-23.165
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	3	0	0	0	3	0	3
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.548	0	0	0	2.548	0	2.548
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-24.087	0	-24.087	0	-24.087
5.04.08	Ganho na compra de ação não controladores	0	0	0	0	1.780	1.780	0	1.780
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-3.409	-3.409
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	101.417	38.719	140.136	2.472	142.608
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	101.417	0	101.417	2.472	103.889
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	38.719	38.719	0	38.719
5.05.02.06	Var bruta s/instrum financ disponível p/venda	0	0	0	0	58.661	58.661	0	58.661
5.05.02.07	IR/CS diferidos sobre outros resultados abrangentes	0	0	0	0	-19.942	-19.942	0	-19.942
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	77.330	-77.330	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	5.071	-5.071	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	72.259	-72.259	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	916.342	-19.523	146.447	0	243.014	1.286.280	71.700	1.357.980

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	466.342	2	27.512	0	72.220	566.076	54.595	620.671
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	466.342	2	27.512	0	72.220	566.076	54.595	620.671
5.04	Transações de Capital com os Sócios	450.000	-22.076	0	-12.960	1.386	416.350	18.042	434.392
5.04.01	Aumentos de Capital	450.000	0	0	0	0	450.000	0	450.000
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-23.468	0	0	0	-23.468	0	-23.468
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.392	0	0	0	1.392	0	1.392
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-12.960	0	-12.960	0	-12.960
5.04.08	Ganho na compra de ações de não controladores	0	0	0	0	1.386	1.386	18.042	19.428
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.565	128.909	183.474	0	183.474
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.565	0	54.565	0	54.565
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	128.909	128.909	0	128.909
5.05.02.06	Var. bruta no vl justo ativos financ. disponível p/ venda	0	0	0	0	195.317	195.317	0	195.317
5.05.02.07	IR e CSLL sobre outros resultados abrangentes	0	0	0	0	-66.408	-66.408	0	-66.408
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	41.605	-41.605	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	2.728	-2.728	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	38.877	-38.877	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	916.342	-22.074	69.117	0	202.515	1.165.900	72.637	1.238.537

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	442.007	293.495	212.210
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	363.454	273.455	206.320
7.01.02	Outras Receitas	81.804	24.309	8.943
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.251	-4.269	-3.053
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-87.516	-66.457	-53.692
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-59.540	-41.333	-39.717
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.976	-25.124	-13.975
7.03	Valor Adicionado Bruto	354.491	227.038	158.518
7.04	Retenções	-41.908	-26.590	-21.396
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-41.908	-26.590	-21.396
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	312.583	200.448	137.122
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.750	64.306	61.683
7.06.02	Receitas Financeiras	44.750	64.306	61.683
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	357.333	264.754	198.805
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	357.333	264.754	198.805
7.08.01	Pessoal	34.282	26.497	21.577
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.327	17.931	14.039
7.08.01.02	Benefícios	7.479	6.874	6.494
7.08.01.04	Outros	2.476	1.692	1.044
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	2.476	1.692	1.044
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	66.835	49.714	38.035
7.08.02.01	Federais	62.475	46.545	35.646
7.08.02.03	Municipais	4.360	3.169	2.389
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	125.055	84.653	83.061
7.08.03.01	Juros	123.558	83.342	82.148
7.08.03.02	Aluguéis	1.497	1.311	913
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	131.161	103.890	56.132
7.08.04.02	Dividendos	30.262	24.087	12.959

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	97.156	77.331	41.606
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.743	2.472	1.567

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



COMENTÁRIO DE DESEMPENHO ANUAL 2012



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Comentário de Desempenho Anual

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013 – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados no 4º trimestre de 2012. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em Reais, com base em números consolidados e de acordo com a legislação societária brasileira e as normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Entidades Consolidadas

	Participação acionária	
	31/12/2012	31/12/2011
Nibal Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	70,00%
Shopping Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
Yangon Participações Ltda. (ii)	-	99,99%
BSC Shopping Centers S.A.	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (iv)	50,00%	50,00%
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (iv)	50,00%	50,00%
Parque Shopping Maceió S.A. (iv)	50,00%	50,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (iv)	50,00%	50,00%
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	99,99%
Niad Administração Ltda.	99,99%	99,99%
Norte Shopping Belém S.A. (iv)	50,00%	50,00%
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	50,00%
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Vértico Bauru Empreend. Imob. S/A.	50,98%	50,98%
Chagall Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	-	99,99%
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%
Colina Shopping Centers S.A. (iv)	50,00%	50,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda.	78,00%	38,00%
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00%	40,00%
Expoente 1000 Empreend. e Partic. S/A.	89,00%	40,00%
GR Parking Estacionamentos Ltda.	25,00%	25,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda. (iii)	99,99%	-
Salsus Participações Ltda. (i)	-	99,99%

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

- (i) Empresas vendidas em 19 de janeiro de 2012.
- (ii) Empresa incorporada pela Aliansce Shoppings Centers S/A, em 29 de agosto de 2012.
- (iii) Empresa constituída em 14 de novembro de 2012.
- (iv) Empresas consolidadas pelo método proporcional por se tratarem de controladas em conjunto.

Investimentos em Controladas e Coligadas

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			31/12/2012	31/12/2011
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%
Yangon Participações Ltda. (3)	-	Campina Grande	-	36,52%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	-	56,51%
		SCGR Empr e Particip. SA (1)	-	40,00%
		Lojas C&A - Grande Rio/Feira de Santana	-	100,00%
SCGR Empreendim. e Participações S.A. (1)	50,00%	Shopping Grande Rio	50,00%	50,00%
		GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	50,00%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping	40,00%	40,00%
		Caxias Shopping	40,00%	40,00%
		Administradora Carioca	40,00%	40,00%
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda	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. (3)	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	71,49%	14,98%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A (1)	50,00%	Boulevard Shopping Brasília	100,00%	100,00%
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	Bangu Shopping Center	100,00%	100,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda. (1)	38,00%	Administradora de estacionamento	-	-



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			31/12/2012	31/12/2011
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 Estacionamento Ltda.	99,99%	Administradora de estacionamento	-	-
Parque Shopping Maceió S.A. (1)	50,00%	Parque Shopping (Maceió)	100,00%	100,00%
Norte Shopping Belém S.A. (1)	50,00%	Parque Shopping (Belém)	100,00%	100,00%
Degas Empreend. e Participações S.A.	99,99%	Torre Comercial BH	100,00%	100,00%
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00%	Boulevard Shopping Campos	100,00%	100,00%
Renoir Empreend e Participações Ltda.	99,99%	Lojas C&A – Carioca	100,00%	-
		CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	-
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Boulevard Shopping Vila Velha	50,00%	-
Dali Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	SDT3 Centro Comercial Ltda	40,00%	-
		Shopping Taboão	40,00%	-
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	8,97%	-
Chagall Empreend. e Participações Ltda. (2)	-	Salsus Participações Ltda.	-	100,00%
		Supershopping Osasco	-	36,70%

Salsus Participações Ltda. (2)	-	Supershopping Osasco	-	1,00%
Tissiano Empreend. e Participações S/A	99,99%	Caxias Shopping	49,00%	-
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda	49,00%	-
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping	60,00%	-
		Administradora Carioca	60,00%	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A. (1)	50,98%	Shopping Nações	100,00%	100,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Mershandising Ltda (4)	99,99%	Locação de quiosques em shopping centers	-	-

(1) SCGR, SDT3, 2008 Empreendimentos, Manati, Colina, Parque Shopping Maceió e Norte Shopping Belém são consolidadas pelo método proporcional por se tratarem de controladas em conjunto.

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

(3) Em 29 de agosto de 2012, a controlada Yangon Participações Ltda foi extinta e seus ativos foram incorporados da seguinte forma: A Aliansce Shopping Centers S/A passou a ter participação direta de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande, 100% das Lojas C&A Grande Rio e Feira de Santana e aumento de participação de 10% na empresa SCGR Empreendimentos e Participações S.A. O percentual de 56,51% referente ao Iguatemi Salvador foi incorporada na empresa RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda .

(4) A empresa foi constituída em 14 de novembro de 2012.

Mensagem da Administração

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2012

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

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

Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

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

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

Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

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

Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

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

A administração 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.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2012, a Aliansce possuía 164 funcionários no seu quadro. A rotatividade média de empregados foi de 4,27% no 4T12. No 4T11, a rotatividade foi de 5,93%.

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 KPMG Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

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.

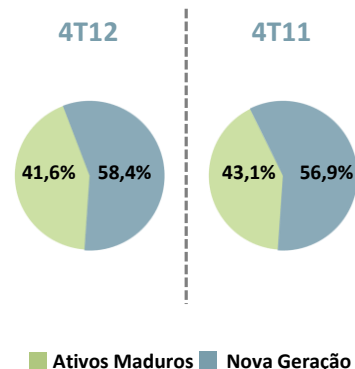
Nosso Portfolio

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 portfolio em três grupos com base no tempo de operação ou na fase em que cada ativo se encontra:

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

ABL Própria por grupo



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



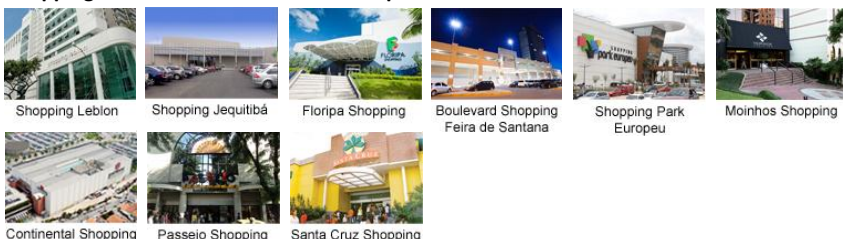
Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)



Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)



Shoppings de Terceiros – administrados pela Aliansce



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

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

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Ativos Maduros - Mais de 5 anos de histórico operacional		58,27%	270.962	157.895	98,9%	
Shopping Iguatemi Salvador	BA	53,03%	64.622	34.271	99,7%	A / C
Shopping Taboão	SP	78,00%	36.580	28.532	99,9%	A / C
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	57.980	40.366	99,4%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	36.770	9.193	99,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	76,63%	17.291	13.250	99,1%	A / C
Carioca Shopping	RJ	100,00%	23.805	23.805	99,3%	A / C / CSC
Shopping West Plaza	SP	25,00%	33.914	8.479	94,7%	A / C / CSC
Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional		70,28%	332.888	233.968	95,6%	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	52.432	52.432	100,0%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.523	13.261	96,5%	A / C
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	22.992	8.622	97,0%	-
Caxias Shopping	RJ	89,00%	25.558	22.747	99,3%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	17.002	8.501	93,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	39.342	29.506	91,7%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.016	30.111	93,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	100,00%	18.307	18.307	99,9%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	31.271	15.635	97,8%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	50,00%	29.958	14.979	90,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	75,00%	26.487	19.865	92,9%	A / C / CSC
Lojas C&A		74,73%	11.503	8.596	100,0%	
C&A Store Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
C&A Store Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
C&A Store Carioca Shopping	RJ	100,00%	2.041	2.041	100,0%	n/a
Total do Portfolio		65,08%	615.354	400.459	97,2%	
Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização		67,52%	58.277	39.352	n/a	
Boulevard Corporate Tower	MG	100,00%	20.426	20.426	n/a	A / C
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	37.851	18.926	n/a	A / C / CSC
Total do Portfolio + Próxima Geração de Ativos		65,29%	673.631	439.810		

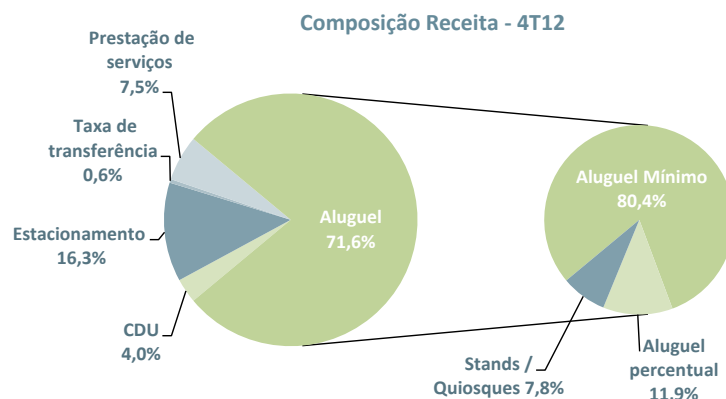
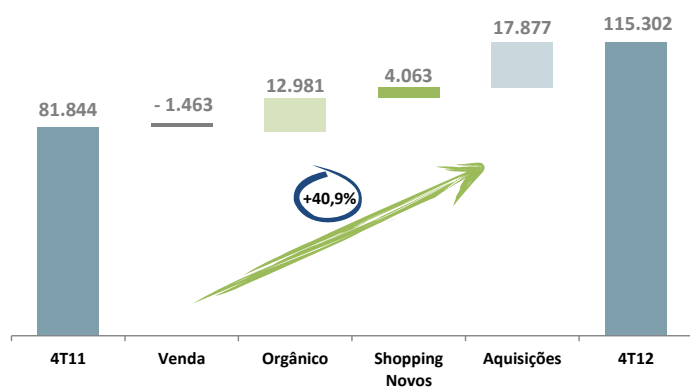
(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

Destaques Financeiros

Receita Bruta

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

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



Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Receitas por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	89.166	65.027	37,1%	272.512	207.232	31,5%
Cessão de direito de uso	4.652	4.698	-1,0%	18.770	17.663	6,3%
Estacionamento	18.772	12.755	47,2%	58.147	39.672	46,6%
Taxa de transferência	694	258	168,5%	1.978	1.063	86,2%
Prestação de serviços	8.642	6.885	25,5%	34.640	29.060	19,2%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(6.624)	(7.780)	-14,9%	544	(651)	n/a
Total	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

Custo de Aluguéis e Serviços

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

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

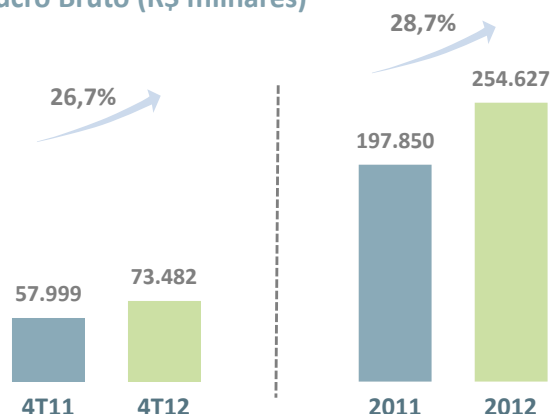
Informações Financeiras Gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Custos por Natureza (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Depreciação e Amortização	11.751	5.463	115,1%	40.186	26.500	51,6%
Custos operacionais dos shoppings	7.669	3.645	110,4%	22.956	17.845	28,6%
Custo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

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

Lucro Bruto

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

Lucro Bruto (R\$ milhares)

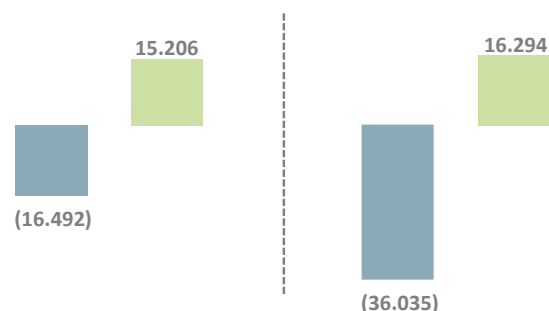


(Despesas) / Receitas Operacionais

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

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

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



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

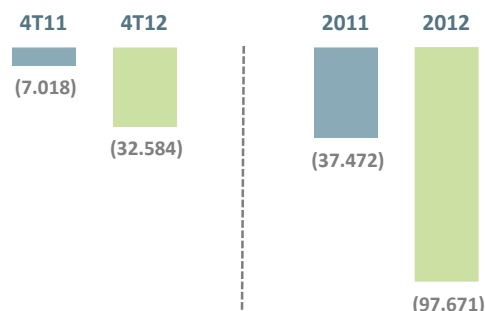
¹ Vendas de participação no SuperShopping Osasco (ganho equivalente a R\$20,2 milhões) e no Boulevard Campina Grande (ganho equivalente a R\$34,7 milhões)

² Terreno ao lado do Vía Parque Shopping

Resultado Financeiro

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

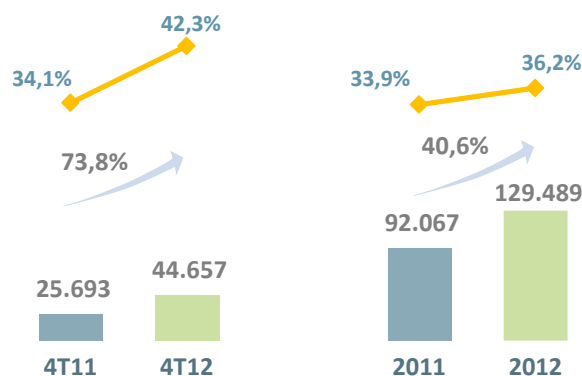
Resultado Financeiro (R\$ milhares)



Lucro Líquido

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

Lucro Líquido (R\$ milhares)



NOI

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

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

EBITDA e EBITDA Ajustado

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

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

FFO e FFO Ajustado (AFFO)

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

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

Dividendos

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

CAPEX

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

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

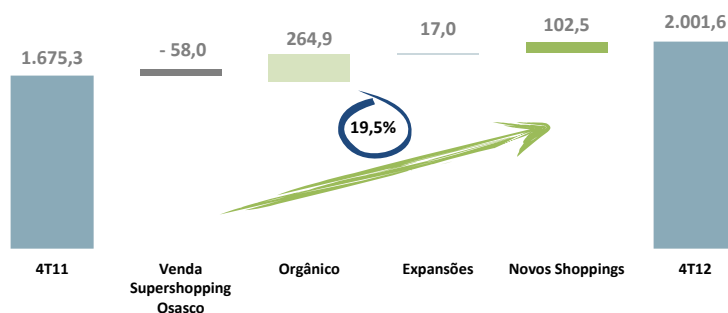
	2013E	2014E	TOTAL
CAPEX	<i>(Valores em milhões de reais)</i>		
Expansões	170,0	112,5	282,5
Greenfields	39,2	0,0	39,2
Projetos Imobiliários	38,0	0,0	38,0
CDU / Permuta*	-50,6	-136,1	-186,7
Total	196,6	-23,5	173,1

* Monetização do potencial construtivo

Destaques Operacionais

Desempenho de Vendas

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



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

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

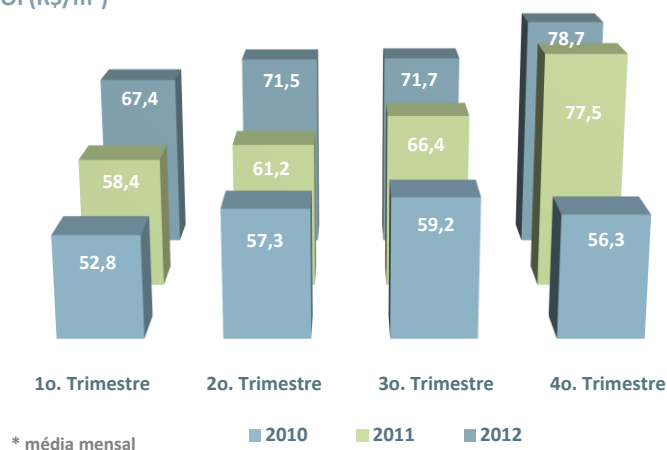
As vendas mesmas lojas (SSS) mantiveram excelente desempenho dos trimestres anteriores, apresentando crescimento de 12,0% no 4T12 e de 11,2% em 2012. O crescimento das vendas mesma área (SAS) também foi de dois dígitos, apresentando variação de 12,7% e 12,3% no 4T12 e no acumulado do ano, respectivamente.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

Resultado Operacional (NOI por m² por mês)

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

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

NOI (R\$/m²)*



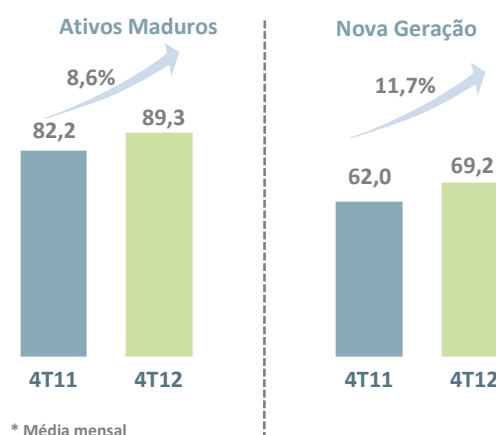
Aluguel mesmas lojas (SSR)

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

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

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

SSR (R\$/m²)*

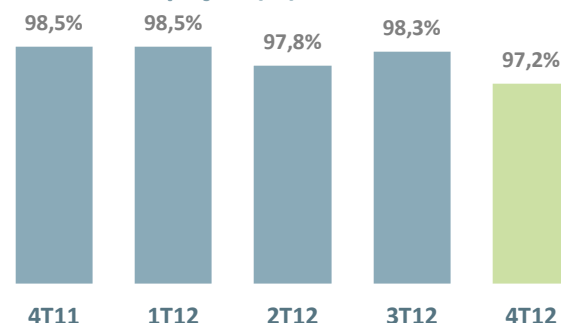


Taxa de Ocupação

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

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

Taxa de Ocupação (%)

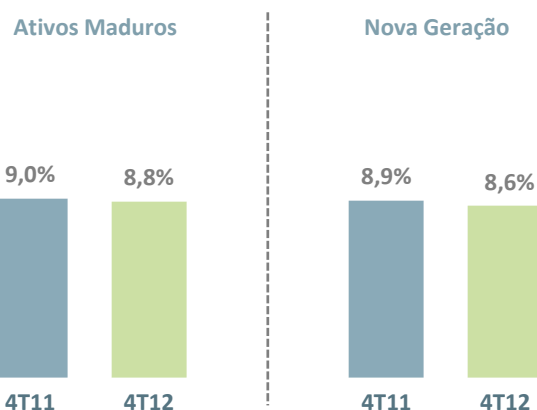


Custo de Ocupação (% de vendas)

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

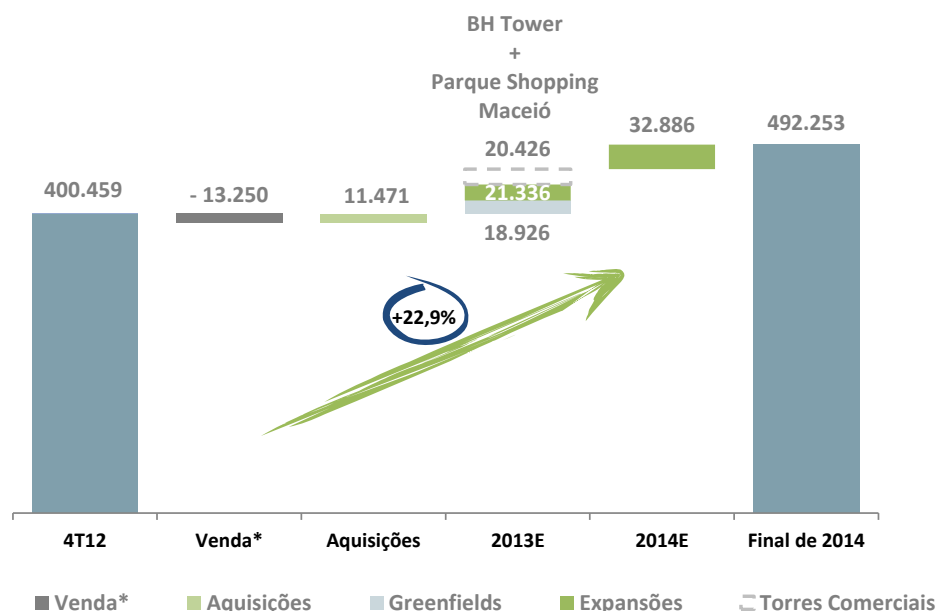
Como temos registrado ao longo dos últimos trimestres, o crescimento de SSR foi acompanhado pelo aumento de vendas, não impactando o desempenho dos lojistas. Desta forma, o custo de ocupação da Companhia permaneceu abaixo da média do setor, minimizando riscos de inadimplência e mantendo um ambiente favorável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

Custo de Ocupação (%)



Vetores de Crescimento

Até o final de 2015, de acordo com o cronograma atual de expansões, greenfields e as transações já anunciadas, a Companhia atingirá 492,3 mil m² de ABL própria apresentando um crescimento de 22,9% em relação ao final do 4T12.



* Considera a venda da participação no Boulevard Campina Grande

Projetos GREENFIELD

Parque Shopping Maceió

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

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

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

Informações do Projeto



Localização	Maceió, AL
ABL	37,769 m ²
Inauguração Prevista	Out/13
Participação	50.0%
TIR (a.a.)*	19.9%
% Aliansce	
CDU Líquido	R\$ 8.1 milhões
CAPEX	R\$ 104.8 milhões
% Capex Realizado	62.6%
NOI 1º ano	R\$ 13.3 milhões
NOI 3º ano	R\$ 15.9 milhões

* real e desalavancada

Expansões

Projetos em Andamento

Nos próximos 12 meses, as expansões em seis empreendimentos, quatro da Nova Geração de ativos, acrescentarão aproximadamente 21,3 mil m² à ABL própria da Companhia. O investimento líquido previsto será de R\$80,5 milhões na participação da Aliansce.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m ²)	% Aliansce	ABL Própria (m ²)	% Aliansce (R\$ milhões)				TIR (a.a.)
						CAPEX Total	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano	
Boulevard Shopping Campos	RJ	2T13	6.544	100,0%	6.544	42,5	3,0	4,5	6,2	19,9%
Parque Shopping Belém	PA	2T13	1.440	50,0%	720	0,8	0,0	0,3	0,4	49,6%
Shopping Grande Rio	RJ	4T13	4.091	25,0%	1.023	3,2	-0,1	0,5	0,6	22,4%
Bangu Shopping	RJ	4T13	2.712	100,0%	2.712	21,0	2,9	3,9	4,6	29,8%
Caxias Shopping	RJ	4T13	5.400	89,0%	4.806	19,5	-0,4	2,7	3,0	21,0%
Boulevard Shopping Nações Bauru	SP	4T13	7.375	75,0%	5.531	0,8	1,9	2,5	3,3	n/a
Total			27.562		21.336	87,7	7,3	14,5	18,0	

Expansão Boulevard Shopping Campos

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

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

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

Expansão Parque Shopping Belém

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

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

Expansão Shopping Grande Rio

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

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

Expansão Bangu Shopping

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

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

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

Expansão Caxias Shopping

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

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

Expansão Boulevard Nações Bauru

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

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

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

Futuras Expansões

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

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

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

Projetos Imobiliários

Boulevard Corporate Tower – Belo Horizonte

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

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

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



Endividamento e Disponibilidades

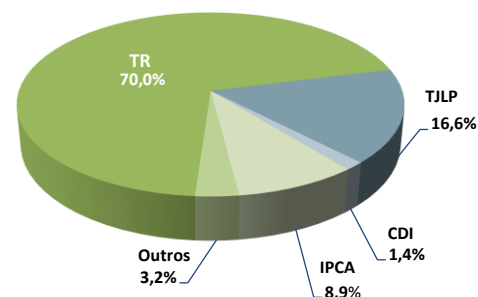
No 4T12, concluímos o alongamento das Notas Promissórias (“NPs”) no valor total de R\$500,0 milhões, alterando o perfil da dívida de Curto para Longo Prazo e passando a ser corrigida por TR. O custo médio do montante total é TR + 10,3% a.a..

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

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

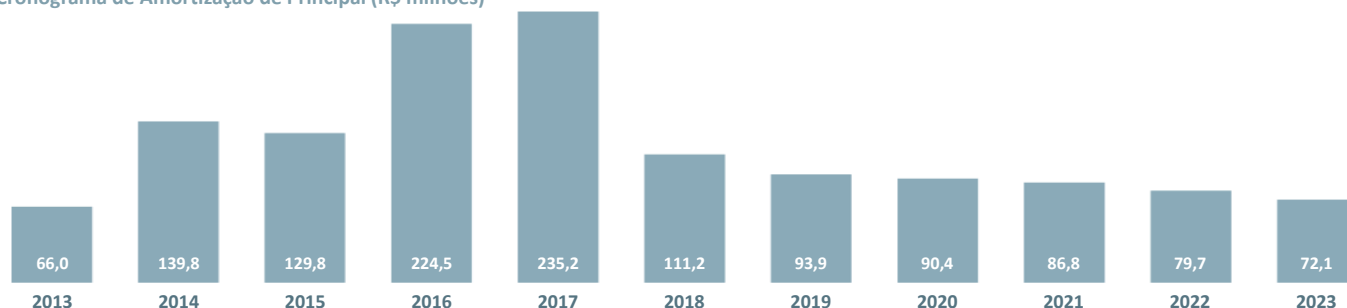
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	43.713	866.285	909.998
CCI/CRI	54.176	441.322	495.498
Obrigação para compra de ativos	13.009	23.265	36.274
Debêntures	-	280.729	280.729
DÍVIDA TOTAL	110.898	1.611.601	1.722.499
Caixa e aplicações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

Perfil da Dívida - Indexadores



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

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ milhões)



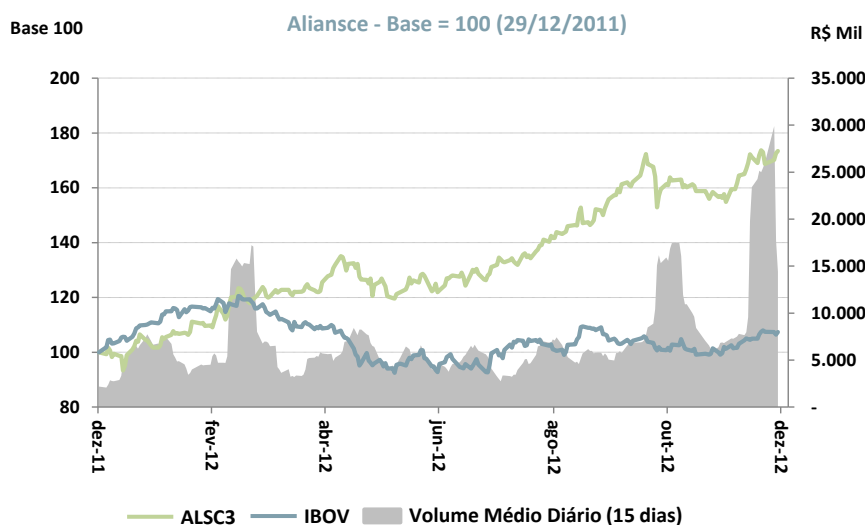
Impostos Correntes

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

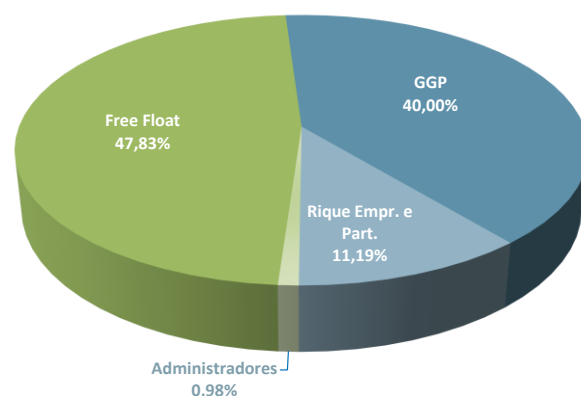
Informações financeiras gerenciais	4T12	4T11	4T12/4T11 Δ%	2012	2011	2012/2011 Δ%
Imposto de renda e contribuição social corrente	7.550	8.666	-12,9%	21.897	18.851	16,2%
Receita Bruta	115.303	81.844	40,9%	386.590	294.039	31,5%
Lucro antes dos impostos (LAIR)	56.105	34.488	62,7%	173.250	124.343	39,3%
Impostos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

Desempenho da Ação

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



Composição Acionária Atual



Eventos Recentes

Aquisição de participação adicional no Shopping Iguatemi Salvador

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

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

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

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

Destaques da Aquisição

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

Aquisição de terreno anexo ao Boulevard Belo Horizonte

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

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

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

Glossário

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

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

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

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

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

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

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

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

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

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

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

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

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

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

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

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

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

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

Apêndices

Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

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

O investimento da Aliansce no Via Parque Shopping é realizado através do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping que, para fins contábeis, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas como investimento financeiro. Desta forma, os resultados operacionais do shopping não são consolidados no balanço da Aliansce e o investimento é registrado a valor de mercado conforme determina a Lei 11.638. Para fins de informações financeiras gerenciais, estamos considerando a participação de 69,62% detida pela Aliansce em 31 de dezembro de 2011 e 2012 no Via Parque Shopping de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

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

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2011 e 2012:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Cconciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2011 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado 2011 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2011				
(Valores em milhares de reais)				
Receita bruta de aluguel e serviços	277.693	22.555	(6.209)	294.039
Impostos e contribuições e outras deduções	(22.007)	(234)	-	(22.241)
Receita líquida	255.686	22.321	(6.209)	271.798
Custo de aluguéis e serviços	(74.156)	(6.861)	7.069	(73.948)
Lucro bruto	181.530	15.460	860	197.850
(Despesas)/Receitas operacionais	(28.801)	(6.373)	(860)	(36.035)
Despesas administrativas e gerais	(38.001)	-	-	(38.001)
Despesa com depreciação	(582)	-	-	(582)
Outras (despesas)/receitas operacionais	9.781	(6.373)	(860)	2.548
Resultado financeiro	(19.036)	4.270	(22.707)	(37.472)
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias	133.693	13.357	(22.707)	124.343
Imposto de renda e contribuição social	(29.804)	-	-	(29.804)
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	103.889	13.357	(22.707)	94.539

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	101.417	13.357	(22.707)	92.067
Acionistas não controladores	2.472	-	-	2.472
Lucro Líquido/(Prejuízo) do Exercício	103.889	13.357	(22.707)	94.539

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

* Indicadores não-contábeis

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

* Indicadores não-contábeis

Balanço Patrimonial

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

Fluxo de Caixa

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

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

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	47.794	29.713	60,9%	127.418	101.416	25,6%
Acionistas não controladores	(535)	889	n/a	3.743	2.472	51,4%
Lucro líquido do período	47.259	30.602	54,4%	131.161	103.888	26,3%

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

Lucro Atribuível aos:

Acionistas controladores	44.657	25.693	73,8%	129.489	92.067	40,6%
Acionistas não controladores	(535)	889	n/a	3.743	2.472	51,4%
Lucro líquido do período	44.122	26.582	66,0%	133.232	94.539	40,9%



Aliansce Shopping Centers S.A.
(Companhia aberta)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

KPMG Auditores Independentes
Março de 2013
KPDS 55263

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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

2 Entidades consolidadas

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

	Participação acionária	
	31/12/2012	31/12/2011
Nibal Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	70,00%
Shopping Boulevard Belém S.A.	75,00%	75,00%
Yangon Participações Ltda. (ii)	-	99,99%
BSC Shopping Centers S.A.	100,00%	100,00%
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Acapurana Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (iv)	50,00%	50,00%
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (iv)	50,00%	50,00%
Parque Shopping Maceió S.A. (iv)	50,00%	50,00%
2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (iv)	50,00%	50,00%
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Aliansce Estacionamento 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. (iv)	50,00%	50,00%
Degas Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Participação acionária	
	31/12/2012	31/12/2011
CDG Centro Comercial Ltda.	100,00%	50,00%
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Dali Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Vértico Bauru Empreend. Imob. S/A.	50,98%	50,98%
Chagall Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	-	99,99%
Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.	99,99%	99,99%
Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	99,99%
Matisse Participações S.A.	75,00%	75,00%
Colina Shopping Centers S.A. (iv)	50,00%	50,00%
SDT3 Centro Comercial Ltda.	78,00%	38,00%
Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.	100,00%	40,00%
Expoente 1000 Empreend. e Partic. S/A.	89,00%	40,00%
GR Parking Estacionamentos Ltda.	25,00%	25,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda. (iii)	99,99%	-
Salsus Participações Ltda. (i)	-	99,99%

- (i) Empresas vendidas em 19 de janeiro de 2012.
- (ii) Empresa incorporada pela Aliansce Shoppings Centers S/A, em 29 de agosto de 2012.
- (iii) Empresa constituída em 14 de novembro de 2012.
- (iv) Empresas consolidadas pelo método proporcional por se tratarem de controladas em conjunto.

3 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012

a. Aquisições, vendas e permutas

Em 27 de dezembro de 2012, a Companhia adquiriu terrenos em anexo ao Boulevard Shopping S.A. O valor total pago foi R\$ 12.693 à vista.

Em 17 de dezembro de 2012, a Companhia anunciou a conclusão da venda de participação de 76,63% do Boulevard Campina Grande, pelo valor de, R\$ 103.500 . Até 31 de dezembro de 2012 a Companhia já havia recebido o montante de R\$ 54.149, com previsão de liquidação da parcela remanescente no 1º semestre de 2013.

Em 29 de novembro de 2012, a Companhia anunciou a inauguração do Boulevard Shopping Nações Bauru, estado de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2012 a participação societária da Companhia no empreendimento era de 50,98%, com previsão de atingir 75% de participação, mediante conclusão de condições societárias previstas no Acordo de Acionistas firmado entre a Companhia e a Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

Em 27 de novembro de 2012, a Companhia anunciou a inauguração do Boulevard Vila Velha, na cidade de Vila Velha, no estado do Espírito Santo, com participação de 50% no empreendimento.

Em 23 de outubro de 2012, a Companhia anunciou a aquisição de 25% do Shopping West Plaza, por R\$ 65.000. Em 21 de dezembro de 2012 houve a quitação da aquisição, quando, então, a Companhia passou a registrar a participação no empreendimento.

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

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

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

Em 30 de junho de 2012, a Companhia subscreveu aumento de capital da RRSPE mediante a contribuição de 3.647.926 quotas de Yangon, de forma que a Companhia passou a deter diretamente 80,20% do capital social da Yangon e a RRSPE passou a deter os demais 19,80%. Na mesma data, os sócios-quotistas da subsidiária Yangon aprovaram a incorporação pela subsidiária RRSPE da parcela patrimonial cindida equivalente a 19,80% do patrimônio total da Yangon.

Em 31 de maio de 2012 os sócios-quotistas da Reishopping aprovaram a cisão total da sociedade. Na mesma data os sócios-quotistas da Velazquez aprovaram a incorporação da parcela de 35,12% detida no capital social da Reishopping. Com esta transação, a Velazquez passou a ter participação direta de 8,97% do Condomínio Naciguat

Em 19 de abril de 2012 a Companhia concluiu a aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações Ltda (Pargim) pela controlada Renoir Empreendimentos e Participações Ltda (Renoir), pelo valor total de R\$ 574.500, menos dívidas e outros ajustes, que resultam em um montante pago na aquisição de R\$ 543.231, tendo sido quitado com recursos oriundos da emissão de notas promissórias comerciais, conforme detalhado no item “b” abaixo. Nessa transação, a Renoir reconheceu um ágio mais valia no montante de R\$ 422.564, que poderá ser remensurado em até 1 (um) ano. A operação gerou um ganho em compra vantajosa, no montante de R\$ 19.342. Em 30 de abril de 2012 os sócios-quotistas da Renoir aprovaram a incorporação da Pargim.

Em 7 de fevereiro de 2012, a Companhia, através da controlada Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda, adquiriu 35,12% de Reishopping Empreendimentos e Participações Ltda, que é detentora de 18,10% do Condomínio Riguat e 22,43% do Condomínio Naciguat, pelo valor de R\$81.785, tendo pago R\$78.273, restando um saldo a pagar de R\$3.512. Nessa transação, a Companhia reconheceu um ágio mais valia de R\$72.151 e um ágio por rentabilidade futura no montante de R\$1.969 oriundo dessa negociação, que poderá ser remensurado em até 1 (um) ano.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Em 16 de janeiro de 2012, a Companhia concluiu a venda de 37,70% de participação que detinha no Supershopping Osasco, envolvendo na operação, a venda das controladas Chagall Empreendimentos e Participações Ltda. e Salsus Participações Ltda, pelo valor de R\$ 49.920 divididos em parcelas mensais e sucessivas, devidamente corrigidas pelo IGP-M. Nessa transação, a Companhia reconheceu um ganho de capital no montante de R\$20.189.

Em 9 de janeiro de 2012, a Companhia, através da controlada Renoir Empreendimentos e Participações Ltda, acordou a aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações S.A., possuidora de participação nos seguintes shoppings: i) 60% do Carioca Shopping; ii) 50% do Boulevard Campos; iii) 49% do Caxias Shopping; iv) 40,1% do Boulevard Shopping Campina Grande e v) 40% do Shopping Taboão e de 100% da âncora C&A do Carioca Shopping, pelo valor total de R\$574.500 menos as dívidas e outros ajustes. Desse valor, já foram adiantados R\$145.000 como sinal e o restante será quitado na data de fechamento da operação. Adicionalmente, a Companhia também assumirá dívidas do vendedor ao montante de R\$37.500 que são corrigidos a um custo médio de TR mais 10,8% a.a. No entanto, essa transação possuiu condições suspensivas que impediam o desfecho da operação no primeiro trimestre de 2012.

Em 3 de janeiro de 2012, a Companhia, através da controlada Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda., em conjunto com a Barra Sol Shopping Center S.A. constituíram o Consórcio Boulevard Shopping Vila Velha - ES, sediada na Rodovia do Sol, 5000, Itaparica, no Município de Vila Velha - ES, na proporção de 50% para cada um dos consorciados. Além disso, a Companhia regularizou a aquisição do empreendimento (terreno e edificações) pelo valor de R\$70.000, que foi formalizado da seguinte forma: (i) R\$20.000 pagos em 2011 a título de sinal; (ii) R\$20.000 pago pela controlada em 04 de janeiro de 2012 e (iii) R\$30.000 a ser pago em 5 (cinco) parcelas semestrais, sendo a primeira parcela com vencimento em 6 (seis) meses após a inauguração do empreendimento, ou 31/05/2013, o que vier primeiro.

b. Empréstimos e captações

Em 27 de dezembro de 2012, a Tissiano Empreendimentos e Participações S.A (Tissiano), subsidiária da Companhia, firmou com o Bradesco financiamento imobiliário, no montante de aproximadamente R\$115.640 com atualização monetária pela TR e taxa de juros anual de 9,60%. Em garantia da obrigação assumida, foram constituídas: (i) alienação fiduciária de 49% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano; e (ii) alienação fiduciária de 20% do Caxias Shopping, de propriedade da Albarpa. Este financiamento tem prazo de reembolso de 168 meses.

Em 21 de dezembro de 2012, a Companhia firmou contrato de financiamento imobiliário com o Banco Santander S.A, no montante de R\$ 65.000, com taxa de juros efetiva anual de 10,20% com vencimento em novembro de 2024, para aquisição de 25% de participação no Shopping West Plaza, situado na cidade de São Paulo.

Em 25 de outubro de 2012, a Companhia realizou a segunda emissão pública de debêntures da empresa. Foram emitidas debêntures no valor de R\$100.000. A amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais, sendo a 1ª parcela devida após 24º mês da data de emissão, e a remuneração será equivalente a TJLP + 5,0% a.a..

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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

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

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

Em 28 de maio de 2012, a Vértico Bauru Empreendimentos Imobiliários, subsidiária da companhia, firmou com o Bradesco um Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras Avenças, relacionado com a obra de construção do Shopping Nações, no montante de R\$ 113.600 com atualização monetária pela TR e taxa de juros anual de 10,80%. Em garantia da obrigação assumida, foram constituídas: (i) hipoteca do terreno onde está sendo construído o Shopping Nações; (ii) cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Shopping Nações; e (iii) fiança da Companhia e da sócia Vértico Shopping Centers S.A

Em 2 de abril de 2012, O Conselho de Administração aprovou a emissão, em série única, de notas promissórias comerciais ("NPs"), no valor global de R\$ 500.000 com data de emissão em 13 de abril de 2012, prazo de vencimento de 210 dias a contar da data de emissão e sujeitas a juros correspondentes a 100% (cem por cento) do CDI, acrescido de um spread de 1,40% ao ano, que serão pagos no resgate. Essa NP foi quitada através da aquisição de 3 empréstimos nas subsidiárias Dali Empreendimentos e Participações S.A, Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda e Tissiano Empreendimentos e Participações S.A, no montante total de R\$ 455.260 e pago a vista R\$ 44.740. Esses empréstimos estão mencionadas nos parágrafos acima.

Em 2 de abril de 2012, o Parque Shopping Maceio S.A., subsidiária da Companhia, firmou com o Banco BTG Pactual S.A. um contrato para prestação de fiança, tendo a Companhia e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., sócias da subsidiária, como garantidoras e tendo como beneficiário o Banco do Nordeste do Brasil S.A. no contexto do financiamento fornecido à Parque Shopping Maceio S.A para construção do shopping cujo valor da fiança é de R\$ 55.000.

Em 2 de março de 2012, a Companhia concluiu a primeira emissão pública de debêntures nos termos da IN CVM nº 476, num volume de 18.500 debêntures simples, não conversíveis em ações, série única, com valor unitário de R\$10, totalizando R\$185.000. Considerando os custos

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

de emissão da dívida, o repasse líquido foi de R\$179.381. O prazo desta operação é de 5 anos da data de emissão e a amortização ocorrerá em 2 parcelas anuais e iguais no 4º e 5º ano da operação. Sobre o saldo devedor sofrerá correção de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa de 2% ao ano.

c. Eventos societários

Em 13 de dezembro de 2012, a Companhia captou, através de oferta pública primária de ações, o montante de R\$ 389.243 com emissão de 16.741.644 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 23,25, acarretando em aumento de capital social da Companhia, passando de R\$ 918.389 para R\$ 1.307.632, divididos em 156.408.813 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Os gastos com emissão destas novas ações foram de R\$ 14.912 e estão contabilizados em conta redutora do patrimônio líquido da Companhia.

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

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

3.1 Combinação de negócios

Em 19 de abril de 2012, a Companhia concluiu a aquisição de quotas da Pargim Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$ 574.500. A transação foi tratada como a aquisição de um negócio, e foi objeto da aplicação do CPC 15, conforme demonstrado abaixo:

Ativos identificáveis e passivos assumidos	Valor
<i>Em milhares de Reais</i>	
Caixa e equivalentes de caixa	11.999
Contas a receber	4.958
Outros ativos	88
Investimento	63.712
Propriedade para investimento	522.816
Fornecedores e outras contas a pagar	(5.686)
Empréstimos e financiamentos	(25.808)
Receita diferida líquida	(4.488)
Outros passivos	<u>(5.018)</u>
Total líquido de ativos identificáveis	<u>562.573</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Esta operação gerou um ganho de compra vantajosa reconhecido como resultado da aquisição e foi identificado conforme abaixo:

Valor total da contraprestação transferida	543.231
Menos o valor total líquido de ativos identificáveis	<u>(562.573)</u>
Ganho de compra vantajosa	<u>(19.342)</u>

Os valores demonstrados acima não são definitivos e serão remensurados em até um ano.

4 Base de preparação

4.1 Declaração de conformidade com relação às normas do IFRS e às normas do CPC

As presentes demonstrações financeiras incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP);
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com o BRGAAP.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com as práticas do BRGAAP, as quais diferem das normas do IFRS aplicáveis para as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. No BRGAAP, os investimentos em controladas, associadas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS a avaliação é feita pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A autorização para conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião em 25 de março de 2013.

4.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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;

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

4.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional e da apresentação da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e as normas CPC exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 10 - Contas a Receber;
- Nota 14- Propriedade para investimento;
- Nota 15 – Intangível
- Nota 22 - Provisões para contingências;
- Nota 26 - Gerenciamento de riscos;

4.5 Reclassificações

A Companhia efetuou reclassificações de valores não significativos nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais e notas explicativas em 31 de dezembro de 2011, para melhorar a apresentação das demonstrações financeiras e comparabilidade com os valores apresentados em 2012, conforme segue:

Ativo	31/12/2011					
	Consolidado			Aliansce		
	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado
Não circulante						
Venda de ativos a receber	-	1.282 (a)	1.282	-	1.282 (a)	1.282
IR e CSLL ativos diferidos	18.167	(3.183) (b)	14.984	5.216	172 (b)	5.388
Outros créditos	28.232	(1.282) (a)	26.950	10.990	(1.282) (a)	9.708
	<u>2.055.107</u>	<u>(3.183)</u>	<u>2.051.924</u>	<u>1.509.843</u>	<u>172</u>	<u>1.510.015</u>
Total do ativo	<u>2.394.961</u>	<u>(3.183)</u>	<u>2.391.778</u>	<u>1.719.620</u>	<u>172</u>	<u>1.719.792</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Passivo	31/12/2011					
	Consolidado			Aliansce		
	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado
Não circulante						
IR e CSLL passivos diferidos	168.656	(3.183) (b)	165.473	129.674	172 (b)	129.846
	912.050	(3.183)	908.867	395.667	172	395.839
Total do Passivo	<u>2.394.961</u>	<u>(3.183)</u>	<u>2.391.778</u>	<u>1.719.620</u>	<u>172</u>	<u>1.719.792</u>

- a. No Balanço patrimonial, dentro do grupo de ativo não circulante, a Companhia reclassificou de “Outros créditos” para “Venda de ativos a receber” o valor de R\$ 1.282 (consolidado e individual) referente ao saldo a receber pela venda da controlada Rodin (para maiores detalhes vide nota explicativa nº 11), buscando uma melhor apresentação de valores a receber pela venda de ativos.
- b. Em atenção ao CPC 32 e de forma a compensar os ativos e passivos fiscais diferidos, no balanço patrimonial a Companhia reclassificou os saldos entre as linhas de IR e CSLL ativos diferidos e IR e CSLL passivos diferidos a fim de compensar os saldos de mesma natureza. Com isto, no exercício de 2011 o total do Ativo e do passivo passam de R\$ 2.394.961 para R\$ 2.391.778 no consolidado e, R\$ 1.719.620 para R\$ 1.719.792 no individual;

	31/12/2011		
	Aliansce consolidado		
	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado
Receita líquida de aluguel e serviços	<u>253.545</u>	<u>2.141 (c)</u>	<u>255.686</u>
Custo de aluguéis e serviços	<u>(72.015)</u>	<u>(2.141) (c)</u>	<u>(74.156)</u>

- c. Nas notas explicativas de “Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços” e “Custo de aluguéis e serviços”, a Companhia reclassificou valores relativos à receita e custo de estacionamento no montante de R\$ 2.141, anteriormente divulgados pelo resultado líquido, de forma a melhor refletir os saldos das transações contábeis na mesma base de divulgação de 31 de dezembro de 2012, permitindo ainda a comparabilidade das receitas e custos do exercício de 2012 com o mesmo exercício de 2011. Com isso, o total da receita líquida de aluguéis e serviços passou de R\$ 253.545 para R\$ 255.686 e alinha do custo de aluguéis e serviços passou de R\$ 72.015 para R\$ 74.156. Estas reclassificações foram aplicáveis apenas no consolidado;

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	31/12/2011		
	Aliansce Consolidado		
	Apresentado anteriormente	Ajustes	Valor ajustado
Lucro líquido do exercício	101.417	2.472 (d)	103.889
Resultado abrangente total	140.136	2.472	142.608

- d. Nas Demonstrações de resultados abrangentes, a Companhia passou a considerar como “Lucro líquido do exercício”, o lucro líquido total de R\$ 103.889 e não apenas o lucro atribuível aos acionistas controladores de R\$ 101.417, como forma de melhor apresentação das demonstrações financeiras e comparabilidade entre os exercícios de 31 de dezembro de 2011 e 2012. Esta mudança é aplicável apenas aos saldos consolidados.

5 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 com a finalidade da transição para as normas IFRS e normas CPC, exceto nos casos indicados em contrário.

a. Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas.
- Eliminação das participações da controladora no patrimônio líquido das entidades controladas, direta e indiretamente.
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.
- Destaque do valor da participação dos acionistas não controladores nas demonstrações financeiras consolidadas.

i. Combinação de negócios

As combinações de negócio são registradas na data de aquisição, isto é, na data em que o controle é transferido para a Companhia através do método de aquisição. Controle é o poder de governar a política financeira e operacional da entidade de forma a obter benefícios de suas atividades. Quando da determinação da existência de controle a Companhia leva em consideração os direitos de voto potenciais que são atualmente exercíveis.

A Companhia mensura o ágio na data de aquisição como:

- O valor da contraprestação transferida; mais
- O montante reconhecido de qualquer participação não controladora na adquirida; mais

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

- Se a aquisição foi realizada em estágios, o valor justo de qualquer participação detida anteriormente a aquisição; menos
- O montante líquido (geralmente a valor justo) dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos.

Quando o valor gera um montante negativo, o ganho com compra vantajosa é reconhecido diretamente no resultado do exercício.

A contraprestação transferida não inclui montantes referentes à extinção de relacionamentos pré-existentes. Esses montantes são geralmente transferidos no resultado do exercício.

Os custos de transação, exceto os custos relacionados a emissão de instrumentos de dívida ou patrimônio, que a Companhia incorre em conexão com a combinação de negócios são registrados no resultado conforme incorridos.

Qualquer contraprestação contingente a pagar é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição. Se a contraprestação contingente é classificada como instrumento patrimonial, então não é remensurada e a liquidação é registrada dentro do patrimônio líquido. Para as demais, as alterações subsequentes no valor justo são registradas no resultado do exercício.

ii. Aquisição de participação de acionistas não controladores

É registrado como transação entre acionistas e consequentemente o ágio /deságio é reconhecido direto no patrimônio.

iii. Controladas e controladas em conjunto

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

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

iv. Aquisição de entidades sob controle em comum

As combinações de negócios oriundas de transferências de participações em entidades que estejam sob o controle do acionista que controla a Companhia são contabilizadas a partir da data em que o controle é adquirido pela mesma. Os ativos e passivos adquiridos são reconhecidos pelos valores contábeis reconhecidos anteriormente nas demonstrações financeiras consolidadas do acionista controlador da Companhia.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

O patrimônio líquido das entidades adquiridas e qualquer contraprestação paga pela aquisição são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido da Companhia.

b. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia inclui na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa” dinheiro em caixa e depósitos bancários. A administração entende que as aplicações financeiras da Companhia e suas controladas, no ativo circulante, não se enquadram na definição de caixa e equivalentes de caixa, conforme CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

c. Contas a receber de clientes

Incluem valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço e que são classificados como empréstimos e recebíveis.

d. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos de deságio sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

Outros investimentos que não se enquadram na categoria acima estão avaliados pelo valor justo, exceto se a estimativa do valor justo não puder ser razoavelmente estimada.

e. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não derivativos incluem títulos e valores mobiliários, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Ativos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme descrito abaixo:

Ativos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento financeiro é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Os instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são mensurados pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento, são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são ativos financeiros não derivativos que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados em nenhuma das demais opções. Os investimentos da Companhia em títulos patrimoniais e determinados títulos de dívida são classificados como ativos financeiros disponíveis para venda. Após o reconhecimento inicial, são medidos pelo valor justo e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e apresentadas dentro do patrimônio líquido. Quando um investimento é baixado, o resultado acumulado em outros resultados abrangentes é transferido para o resultado.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo aqueles designados ao valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das disposições contratuais do instrumento. A Companhia procede a baixa de um passivo financeiro quando tem duas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos, financiamentos, cédulas de créditos imobiliários, debêntures, fornecedores e outras contas a pagar.

Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

São registrados como um passivo financeiro pelo valor de emissão acrescido dos rendimentos auferidos, deduzidos dos custos de emissão e são calculados com base na taxa efetiva de juros da operação.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia detém instrumentos financeiros derivativos para proteger riscos relativos à taxa de juros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo e os custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado, exceto nas circunstâncias para contabilização de operações de hedge.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Capital social**Ações ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido.

f. Imobilizado de uso**Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumulado.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

As vidas úteis estimadas para os exercícios correntes e comparativos são as seguintes:

	31/12/2012 e 31/12/2011
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Outros componentes	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais poderão ser revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

g. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e depreciada pelo prazo de vida útil (média de 46,6 anos), conforme demonstrado abaixo.

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

**31/12/2012 e
31/12/2011**

Edificações e instalações

40-48 anos

Os ágios mais valia registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso do proprietário construir uma propriedade para investimento, considera-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os shoppings centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional.

Os juros capitalizados na Controladora referem-se aos empréstimos tomados por suas coligadas e repassados através da Companhia às coligadas com empreendimentos em fase pré-operacional ou empreendimentos em processo de revitalização/ expansão, como também podem se referir aos empréstimos tomados pelas controladas para financiar os empreendimentos em operação.

h. Intangível

Ágio

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como Ativo intangível conforme CPC 04 (R1) - Ativos intangíveis referendado pela Delib CVM 644, de 2 de dezembro de 2010.

Os ágios são mensurados a custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável acumulado. Com relação às companhias investidas registradas por equivalência patrimonial, o ágio é incluído no valor contábil do investimento e uma perda por redução ao valor recuperável em tal investimento é alocada para o valor contábil do investimento das companhias investidas registradas por equivalência patrimonial.

Outros ativos intangíveis

Outros ativos intangíveis que são adquiridos pela Companhia e que têm vidas úteis finitas e infinitas são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Amortização

Amortização é calculada sobre o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual.

A amortização é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de ativos intangíveis, que não ágio, a partir da data em que estes estão disponíveis para uso, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

i. Redução ao valor recuperável de ativos

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não as propriedades para investimento e imposto de renda e contribuição social diferido, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. No caso de ágio e ativos intangíveis com vida útil indefinida ou ativo intangível em desenvolvimento que ainda não estejam disponíveis para uso, o valor recuperável é estimado todo ano na mesma época.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”). Para fins do teste do valor recuperável do ágio, o montante do ágio apurado em uma combinação de negócios é alocado a UGC ou ao empreendimento de UGCs para o qual o benefício das sinergias da combinação é esperado. Essa alocação reflete o menor nível no qual o ágio é monitorado para fins internos e não é maior que um segmento operacional determinado de acordo com o IFRS 8/CPC 22.

Os ativos corporativos da Companhia não geram entradas de caixa individualmente. Caso haja a indicação de que um ativo corporativo demonstre uma redução no valor recuperável, então o valor recuperável é alocado para a UGC ou grupo de UGCs à qual o ativo corporativo pertence numa base razoável e consistente.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável reconhecidas em exercícios anteriores são avaliadas a cada data de apresentação para quaisquer indicações de que a perda tenha aumentado, diminuído ou não mais exista. Uma perda de valor é revertida caso tenha havido uma mudança nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

j. Hedge accounting

A Companhia adotou o “*hedge accounting*” como instrumento financeiro para proteger riscos relativos à variação no fluxo de caixa de operações específicas. O resultado do valor justo da operação de derivativo foi reconhecida diretamente em Outros Resultados Abrangentes.

k. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

l. Transação de pagamento baseado em ações

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (*vesting date*). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (*non-vesting*), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

m. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de forma confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através de desconto de fluxo de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

n. Receitas***Serviços***

A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de apresentação das demonstrações financeiras.

Receita de aluguel

A Companhia registra suas operações com locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo contratual do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido pela aplicação de percentuais sobre a receita bruta é considerada pagamento contingente e reconhecida no resultado quando efetivamente incorridas, bem como efeitos de reajustes inflacionários.

o. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos), perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, perdas nos instrumentos financeiros derivativos. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

p. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Para as sociedades que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social dar-se da seguinte forma: 32% para a receita proveniente de aluguéis e prestação de serviços, e 100% para as demais receitas, incluindo as receitas financeiras e ganho sobre alienação de ativos não circulantes; sobre essas bases aplica-se a alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida de adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$60 do lucro presumido por trimestre) e 9% para a Contribuição social sobre o lucro líquido.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para as seguintes diferenças temporárias: o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem a contabilidade tampouco o lucro ou prejuízo tributável, e diferenças relacionadas a investimentos em subsidiárias e entidades controladas quando seja provável que elas não revertam num futuro previsível. Além disso, imposto diferido não é

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

reconhecido para diferenças temporárias tributáveis resultantes no reconhecimento inicial de ágio. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

q. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

r. Informação por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

s. Demonstração do valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

Essas demonstrações, fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Companhia na formação do Produto Interno Bruto por meio da apuração dos respectivos valores adicionados tanto pela Companhia quanto o recebido de outras entidades, e a distribuição desses montantes aos seus empregados, esferas governamentais, arrendadores de ativos, credores por empréstimos, financiamentos e títulos de dívida, acionistas controladores e não controladores, e outras remunerações que configurem transferência de riqueza a terceiros. O referido valor adicionado representa a riqueza criada pela Companhia, de forma geral, medido pelas receitas de vendas de bens e dos serviços prestados, menos os respectivos insumos

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

adquiridos de terceiros, incluindo também o valor adicionado produzido por terceiros e transferido à entidade.

t. Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os ativos e passivos não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

u. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. Aquelas que podem ser relevantes para o Grupo estão mencionadas abaixo.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2009): O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) deve causar um impacto nos ativos financeiros do Grupo, mas nenhum impacto nos passivos financeiros do Grupo.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades) : O IFRS 10 / CPC 36(R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Em decorrência disso, a Companhia talvez mude a sua conclusão de consolidação em relação a investidas, que pode gerar mudanças na forma atual de contabilização de tais investidas.

De acordo com o IFRS 11 / CPC 19(R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, conseqüentemente, da contabilização subsequente.

- A participação da Companhia em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos e obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação da Companhia sobre esses ativos e passivos.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

- A participação da Companhia em um empreendimento controlado em conjunto (joint venture), que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

O Grupo pode necessitar reclassificar seus negócios em conjunto, o que pode gerar mudanças na contabilização atual destas participações.

O IFRS 12 / CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligadas e entidades estruturadas não consolidadas. A Companhia está atualmente avaliando os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias, participações em negócios em conjunto e coligadas e entidades estruturadas não consolidadas em comparação com as divulgações existentes. O IFRS 12 / CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo): O IFRS 13 / CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispersada em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13 / CPC 46 se aplica quando a mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. O IFRS 13 / CPC 46 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Companhia está em processo de avaliação dos impactos das novas normas e interpretações e ainda não concluiu sobre os impactos financeiros da adoção destes novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

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 shoppings 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: compreende aos serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Não existe 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 demonstrações financeiras 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 entende 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 e coligadas são eliminadas por ocasião da consolidação.

Itens	31/12/2012				31/12/2011			
	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total	Aluguel	Estacionamento	Serviços	Total
Receita líquida (1)	248.018	53.499	35.278	336.795	189.667	36.675	29.344	255.686
Custo	(70.478)	(23.368)	(9.070)	(102.916)	(48.903)	(18.011)	(7.242)	(74.156)
Resultado bruto	177.540	30.131	26.208	233.879	140.764	18.664	22.102	181.530

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

7 Caixa e equivalentes de caixa

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e bancos conta movimento	23.724	8.631	7.872	565

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

8 Aplicações financeiras de curto prazo

Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Certificado de Depósitos Bancários (CDB)	38.132	12.587	-	-
Fundo de renda fixa	130.264	5.242	130.264	5.228
Fundo de renda fixa Exclusivo - BTG Pactual	50.080	-	50.080	-
Debêntures	217.318	71.452	69.393	54.547
Fundo Exclusivo BNB	225	-	-	-
Outras aplicações financeiras	20	20	-	-

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Shop FI Renda Fixa CP (*)	52.962	166.703	48.124	114.057
CDB Pós fixado	813	5.938	-	-
CDB Pós	-	68.420	-	-
Debop. liq. Antecipada	511	17.381	-	-
Títulos públicos - LFT	20.311	10.860	-	-
Letra FI Sub c/ Fluxo	1.792	-	-	-
Letras financeiras	10.937	64.134	-	-
NTN - Over	18.600	-	-	-
(-) Taxa de administração	(3)	(14)	-	-
(-) Despesas	(1)	(20)	-	-
(-) Caixa	2	4	-	-
	<u>489.001</u>	<u>256.004</u>	<u>297.861</u>	<u>173.832</u>

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

A Companhia possui ativos financeiros, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 70,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2013 a 2018.

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

Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

Liquidez	% PL	31/12/2012
Diária	96,48%	471.768
1 a 90 dias	0,89%	4.359
91 a 180 dias	0,17%	813
+ 180 dias	<u>2,46%</u>	<u>12.061</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>489.001</u>

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

A exposição da Companhia a risco de taxas de juros, risco de crédito, liquidez e mercado e análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgados na nota explicativa nº 26.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

9 Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (FIIVPS)

O FIIVPS está registrado pelo valor justo, e em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foi atualizado tomando-se como base o fluxo de caixa descontado pela taxa calculada através da metodologia do CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira.

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

Durante o ano de 2012, a Companhia recebeu o montante de R\$ 11.558 referente às distribuições realizadas pelo Administrador do Fundo, restando um saldo a receber de R\$ 21.086.

10 Contas a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Aluguéis e serviços a receber	49.628	38.546	8.926	7.986
CDU a receber	2.718	2.063	-	-
Condomínio a receber	9.302	8.083	941	124
Subtotal	61.648	48.692	9.867	8.110
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(7.574)	(5.064)	(1.006)	(590)
Total	54.074	43.628	8.861	7.520
Circulante	52.424	42.581	8.861	7.520
Não circulante	1.650	1.047	-	-

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

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.

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 as 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
A vencer	38.614	33.581	7.637	6.810
Vencidos até 90 dias	8.593	2.341	999	429
Vencidos de 91 a 180 dias	2.003	1.985	193	148
Vencidos de 181 a 360 dias	2.900	2.465	411	199
Vencidos há mais de 360 dias	9.538	8.320	627	524
Total	61.648	48.692	9.867	8.110

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

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Saldo em 1º de janeiro	(5.064)	(5.345)	(590)	(675)
Perdas no contas a receber	(110)	475	-	-
Reversão/(constituição) de PDD	(2.400)	(194)	(416)	85
Total	(7.574)	(5.064)	(1.006)	(590)

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ ou comercialização estão descritos na nota explicativa nº 33.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

10.1. 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.

Nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 os contratos de arrendamento eram de R\$ 17.225 por mês em 2012 e R\$ 12.003 em 2011, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Aliansce Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Em 2012	-	8,50%
Em 2013	9,80%	12,08%
Em 2014	10,24%	11,01%
Em 2015	20,70%	24,84%
Em 2016	14,89%	12,75%
Em 2017	19,96%	9,68%
Após 2017	18,59%	17,87%
Prazo indeterminado (*)	5,82%	3,27%
Total	100,00%	100,00%

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

11 Venda de ativos a receber

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Venda Rodin ⁽¹⁾	1.000	1.282	1.000	1.282
Venda Chagall e Salsus ⁽²⁾	4.160	-	4.160	-
Venda Campina Grande ⁽³⁾	49.306	-	49.306	-
Total	54.466	1.282	54.466	1.282
Circulante	54.466	-	54.466	-
Não circulante	-	1.282	-	1.282

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

(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 recebido até dezembro de 2012 o montante de R\$ 45.760.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

- (3) Valor a receber referente a venda da participação de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande, por R\$ 103.455, tendo recebido até dezembro de 2012, o montante de R\$ 54.149.

12 Outros créditos/Outras obrigações**12.1 Outros créditos**

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Outros créditos - Partes relacionadas ⁽¹⁾	474	1.207	3.831	42
Adiantamento a empregados	601	408	515	395
Despesas antecipadas	2.040	622	1.844	667
Adiantamentos a terceiros	7.680	5.425	1.305	1.140
Outros créditos - terceiros ⁽²⁾	14.932	23.857	8.949	10.512
Total	25.727	31.519	16.444	12.756
Circulante	10.925	4.569	4.692	3.048
Não circulante	14.802	26.950	11.752	9.708

- (1) Para melhor entendimento, vide a nota explicativa 33 - Transação com partes relacionadas.
- (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>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Outras obrigações - Partes relacionadas ⁽¹⁾	(41)	634	51.917	47.722
Obrigações trabalhistas	3.767	2.598	2.808	1.991
Retenções na fonte	-	933	-	190
Fundo de promoção	926	1.042	-	-
Prêmio de performance a pagar	-	7.007	-	7.007
Retenção obra	-	459	-	13
Outras obrigações ⁽²⁾	7.529	5.374	1.010	1.176
Total	12.181	18.047	55.735	58.099
Circulante	8.008	7.798	2.838	2.388
Não circulante	4.173	10.249	52.897	55.711

- (1) Para melhor entendimento, vide a nota explicativa 33 - Transação com partes relacionadas.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

- (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, na qual atualmente encontra-se sob condições suspensivas.

13 Investimentos

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Investimentos	172	172	1.391.437	870.654
Ágio/mais valia de ativos	-	-	114.268	112.431
Total	<u>172</u>	<u>172</u>	<u>1.505.705</u>	<u>983.085</u>

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

	<u>Aliansce</u>
	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	<u>90.298</u>
Adições:	
Mais valia dos ativos - Vértico Bauru	25.086
(-) Amortizações no exercício - mais valia	<u>(2.953)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>112.431</u>
Adições:	
Mais valia dos ativos - Vértico Bauru	2.646
Ágio - Incorporação Yangon ⁽¹⁾	2.327
(-) Amortizações no exercício - mais valia	<u>(3.136)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>114.268</u>

- (1) Valor transferido da subsidiária Yangon Participações Ltda para a Aliansce referente transação de incorporação ocorrida em 29 de agosto de 2012, conforme nota explicativa nº 3 (a).

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

a. Sociedades controladas/coligadas

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			31/12/2012	31/12/2011
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%
Yangon Participações Ltda. (3)	-	Campina Grande	-	36,52%
		Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	-	56,51%
		SCGR Empr e Particip. SA (1)	-	40,00%
		Lojas C&A - Grande Rio/Feira de Santana	-	100,00%
SCGR Empreendim. e Participações S.A. (1)	50,00%	Shopping Grande Rio	50,00%	50,00%
		GR Parking Estacionamentos Ltda.	50,00%	50,00%
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping	40,00%	40,00%
		Caxias Shopping	40,00%	40,00%
		Administradora Carioca	40,00%	40,00%
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda	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. (3)	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Riguat	71,49%	14,98%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			31/12/2012	31/12/2011
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.	50,00%	Boulevard Shopping Campos	100,00%	100,00%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Sociedades controladas/coligadas	Investimento da Companhia direto/indireto	Empresas/Shoppings/ Atividades	Participação nos empreendimentos/shopping	
			31/12/2012	31/12/2011
Renoir Empreend e Participações Ltda.	99,99%	Lojas C&A - Carioca	100,00%	-
		CDG Centro Comercial Ltda	50,00%	-
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Boulevard Shopping Vila Velha	50,00%	-
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	SDT3 Centro Comercial Ltda	40,00%	-
		Shopping Taboão	40,00%	-
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Iguatemi Salvador - Condomínio Naciguat	8,97%	-
Chagall Empreend. e Participações Ltda. (2)	-	Salsus Participações Ltda.	-	100,00%
		Supersopping Osasco	-	36,70%
Salsus Participações Ltda. (2)	-	Supersopping Osasco	-	1,00%
Tissiano Empreend. e Participações S/A	99,99%	Caxias Shopping	49,00%	-
		Expoente 1000 Emp. e Part. Ltda	49,00%	-
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	Carioca Shopping	60,00%	-
		Administradora Carioca	60,00%	-
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário S.A. (1)	50,98%	Shopping Nações	100,00%	100,00%
Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda (4)	99,99%	Locação de quiosques em shopping centers	-	-

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

- (1) SCGR, SDT3, 2008 Empreendimentos, Manati, Colina, Parque Shopping Maceió e Norte Shopping Belém são consolidadas pelo método proporcional por se tratarem de controladas em conjunto.
- (2) Empresas vendidas em 19 de janeiro de 2012.
- (3) Em 29 de agosto de 2012, a controlada Yangon Participações Ltda foi extinta e seus ativos foram incorporados da seguinte forma: A Aliansce Shopping Centers S/A passou a ter participação direta de 36,52% no shopping Boulevard Campina Grande, 100% das Lojas C&A Grande Rio e Feira de Santana e aumento de participação de 10% na empresa SCGR Empreendimentos e Participações S.A. O percentual de 56,51% referente ao Iguatemi Salvador foi incorporada na empresa RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda
- (4) A empresa foi constituída em 14 de novembro de 2012.

Em 2012, a Companhia reconheceu ganho de equivalência patrimonial no montante de R\$ 136.103 (31 de dezembro de 2011: R\$ 90.347) sobre os investimentos em controladas, empreendimentos controlados em conjunto e coligadas.

Em 2012, a Controladora recebeu R\$ 137.657 em dividendos de companhias registradas por equivalência patrimonial (31 de dezembro de 2011: R\$ 46.936).

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.

b. Dados sobre as participações

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2012

Empresa	Participação %	Quantidade de ações/ cotas possuídas	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido	Total de passivos	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Equiv patrim
Nibal Participações Ltda.	99,99%	11.220.885	3.962	326.105	330.067	24.450	173.279	132.338	330.067	65.132	(36.928)	28.204	28.204
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	118.026	6.914	124.295	131.209	5.954	29.717	95.538	131.209	19.839	(8.580)	11.259	11.259
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	171	7.220	281.484	288.704	12.746	134.774	141.184	288.704	33.277	(30.701)	2.576	1.803
Yangon Participações Ltda .	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	-	10.975	(2.180)	8.795	8.795
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	11.025	8.953	145.808	154.761	2.219	14.119	138.423	154.761	47.249	(14.909)	32.340	22.638
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	30.401	2.056	105.567	107.623	548	65.483	41.592	107.623	10.354	(1.384)	8.970	8.970
Manati Empreendimentos e Participações	50,00%	21.443	9.893	62.329	72.222	955	1.568	69.699	72.222	9.383	(8.103)	1.280	640
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (1)	50,00%	900	4.061	35.566	39.627	2.289	9.313	28.025	39.627	22.450	(6.615)	15.835	4.561
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	13.418	4.126	150.891	155.017	5.959	113.495	35.563	155.017	244	2.492	2.736	1.368
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	50,00%	571	3.197	47.827	51.024	1.535	32.584	16.905	51.024	14.916	(9.988)	4.928	2.464
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	14.869	2.499	16.929	19.428	739	787	17.902	19.428	7.516	(2.389)	5.127	5.127
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	20	3.897	196	4.093	1.218	21	2.854	4.093	11.633	(10.302)	1.331	1.331
Niad Administração Ltda.	99,99%	100	530	34	564	7	-	557	564	1.006	(151)	855	855
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda.	99,99%	803	465	636	1.101	520	844	(263)	1.101	5.429	(6.626)	(1.197)	(1.197)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	3	393	1.514	1.907	1.825	-	82	1.907	7.502	(7.464)	38	14
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	10	1.451	7	1.458	983	-	475	1.458	11.217	(11.030)	187	187
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	21.106	2.950	204.840	207.790	8.361	172.935	26.494	207.790	13.616	(17.810)	(4.194)	(2.097)
Degas Empreend. e Participações. S.A.	99,99%	74.203	135	112.819	112.954	1.361	24.758	86.835	112.954	9	7.619	7.628	7.628
Renoir Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	543.232	171.848	83.653	255.501	2.326	28.845	224.330	255.501	55.270	(13.320)	41.950	40.949
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00%	13.953	3.367	81.673	85.040	6.562	52.202	26.276	85.040	12.728	(9.615)	3.113	1.557
Gaudi Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	20.001	454	172.090	172.544	13.002	141.812	17.730	172.544	516	(2.783)	(2.267)	(2.267)
Dali Empreend. e Participações S.A.	99,99%	1	1.988	151.956	153.944	(286)	155.783	(1.553)	153.944	2.726	(4.278)	(1.552)	(1.552)
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	1	2.362	83.263	85.625	788	84.190	647	85.625	6.695	(4.682)	2.013	2.013
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	99,99%	1	1.640	115.222	116.862	1.233	115.545	84	116.862	130	(21)	109	109
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	99,99%	1	2.163	198.657	200.820	(451)	209.693	(8.422)	200.820	3.027	(11.450)	(8.423)	(8.423)
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário (2)	50,98%	1	3.863	222.163	226.026	13.783	155.672	56.571	226.026	1.538	1.063	2.601	1.326
Aliansce Mall e Mídia Ltda.	99,99%	1	7	2	9	24	43	(58)	9	-	(59)	(59)	(59)
Total			250.394	2.725.526	2.975.920	108.650	1.717.462	1.149.808	2.975.920	374.377	(210.194)	164.183	136.103

(1) A Yangon participações Ltda foi incorporada na Aliansce Shopping Centers em 29 de agosto de 2012. Sendo assim, a participação na Aliansce na SCGR Empreendimentos e Participações S/A aumentou de 10% para 50%.

(2) A partir de 30 de setembro de 2012 passamos a consolidar a Vértico Bauru Empreendimentos e Participações pelo método integral.

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2011

Empresa	Participação %	Quantidade de ações/cotas possuídas	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido	Total de passivos	Receita	Despesa	Lucro ou prejuízo	Equiv patrim
Nibal Participações Ltda.	99,99%	11.220.885	23.183	345.212	368.395	18.026	192.100	158.269	368.395	58.832	(34.047)	24.785	24.785
Albarpa Participações Ltda.	99,99%	118.026	7.837	123.811	131.648	7.404	26.983	97.261	131.648	22.040	(10.030)	12.010	12.010
Shopping Boulevard S.A.	70,00%	239	18.467	287.888	306.355	12.047	141.127	153.181	306.355	28.975	(31.186)	(2.211)	(1.548)
Yangon Participações Ltda.	99,99%	42.559	4.132	50.880	55.012	673	1.760	52.579	55.012	18.566	(3.998)	14.568	14.568
BSC Shopping Centers S.A.	70,00%	11.025	8.230	145.952	154.182	3.640	9.298	141.244	154.182	42.078	(14.357)	27.721	19.405
Alsupra Participações Ltda.	99,99%	30.401	6.278	100.021	106.299	16	4.663	101.620	106.299	8.647	(3.659)	4.988	4.988
Manati Empreend. e Participações	50,00%	21.443	7.380	63.746	71.126	614	2.092	68.420	71.126	8.066	(6.060)	2.006	1.426
SCGR Empreend. e Partic. S/A.	10,00%	180	3.488	35.790	39.278	2.160	10.178	26.940	39.278	19.298	(6.426)	12.872	1.287
Parque Shopping Maceió S.A.	50,00%	13.418	850	61.216	62.066	48	3.180	58.838	62.066	74	1.686	1.760	880
2008 Empreend. Comerciais S.A.	50,00%	571	2.462	44.142	46.604	978	4.452	41.174	46.604	11.522	(7.544)	3.978	1.989
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	6.442	634	7.346	7.980	122	452	7.406	7.980	2.300	(781)	1.519	1.519
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	99,99%	20	3.460	42	3.502	968	12	2.522	3.502	10.607	(9.318)	1.289	1.289
Niad Administração Ltda.	99,99%	100	526	34	560	8	-	552	560	1.318	(309)	1.009	1.009
Aliansce Services	99,99%	803	652	622	1.274	336	5	933	1.274	4.614	(4.403)	211	211
Aliansce Estacionamentos Ltda.	99,99%	10	887	-	887	600	-	287	887	9.610	(9.448)	162	162
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	38,00%	3	192	1.500	1.692	1.647	-	45	1.692	6.179	(6.213)	(34)	(12)
Norte Shopping Belém S.A.	50,00%	21.106	19.512	125.960	145.472	906	83.876	60.690	145.472	834	1.374	2.208	1.104
Degas Empreend. e Participações S.A.	99,99%	27.432	75	54.135	54.210	28	-	54.182	54.210	1	4.905	4.906	4.906
Rodin Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	50.100	-	-	-	-	-	-	-	1	(7)	(6)	(6)
Renoir Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	1	10	-	10	1	-	9	10	-	(1)	(1)	(1)
CDG Centro Comercial Ltda.	50,00%	13.953	2.384	72.732	75.116	2.788	41.176	31.152	75.116	7.662	(6.968)	694	347
Gaudi Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	1	102	667	769	73	19	677	769	-	(4)	(4)	(4)
Dali Empreend. e Partic. S.A.	99,99%	1	21	-	21	-	-	21	21	-	(2)	(2)	(2)
Velazquez Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	1	1	-	1	(1)	-	2	1	-	-	-	-
Cezanne Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	1	-	2	2	-	-	2	2	-	-	-	-
Chagall Empreend. e Partic. Ltda.	99,99%	1	1.123	30.636	31.759	109	1.920	29.730	31.759	570	(212)	358	358
Tissiano Empreend. e Partic. S.A.	99,99%	1	-	2	2	-	-	2	2	-	-	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.	50,98%		11.077	63.701	74.778	23.819	2.395	48.564	74.778	316	(1.151)	(835)	(323)
Total		-	<u>122.963</u>	<u>1.616.037</u>	<u>1.739.000</u>	<u>77.010</u>	<u>525.688</u>	<u>1.136.302</u>	<u>1.739.000</u>	<u>262.110</u>	<u>(148.159)</u>	<u>113.951</u>	<u>90.347</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

c. Movimentação de investimentos***Aliansce - Em 31 de dezembro de 2012***

Empresa	Saldo em 31/12/2011	Adições/ (Baixas)	Res. de equiv. patrim	Dividendos	Saldo em 31/12/2012
Nibal Participações Ltda. ⁽¹⁾	158.268	660	28.204	(54.135)	132.997
Albarpa Participações Ltda. ⁽¹⁾	97.261	17.363	11.259	(12.355)	113.528
Shopping Boulevard S.A. ⁽⁴⁾	112.351	(14.975)	1.803	-	99.179
Yangon Participações Ltda. ⁽³⁾	52.579	(52.699)	8.795	(8.675)	-
BSC Shopping Centers S.A.	98.871	-	22.638	(20.382)	101.127
Alsupra Participações Ltda.	101.620	-	8.970	(8.178)	102.412
Manati Empreendimentos e Participações	34.210	-	640	-	34.850
SCGR Empreendimentos e Participações S.A. ⁽⁵⁾	2.694	10.792	4.561	(4.035)	14.012
Parque Shopping Maceió S.A. ⁽¹⁾	29.418	23.500	1.368	-	54.286
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	15.925	-	2.464	(384)	18.005
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽³⁾	7.406	10.269	5.127	(4.900)	17.902
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	2.522	-	1.331	(1.000)	2.853
Niad Administração Ltda.	552	-	855	(850)	557
Aliansce Services - Serv Adm em geral Ltda ⁽¹⁾	934	840	(1.197)	-	577
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	17	-	14	-	31
Aliansce Estacionamentos Ltda.	287	-	187	-	474
Norte Shopping Belém S.A. ⁽¹⁾	30.345	5.500	(2.097)	-	33.748
Degas Empreendimentos Imobiliários S.A. ⁽⁶⁾	54.182	49.783	7.628	-	111.593
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽⁷⁾	11	228.926	40.849	(21.780)	248.006
CDG Centro Comercial Ltda. ⁽¹⁾	16.571	3.053	1.557	-	21.181
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda. ⁽⁸⁾	679	140.662	(2.267)	-	139.074
Dali Empreend. e Participações S.A. ⁽¹⁾	21	7.628	(1.552)	-	6.097
Velazquez Empreend. e Participações Ltda. ⁽¹⁾	1	78.010	2.013	(1.367)	78.657
Chagall Empreend. e Participações Ltda. ⁽²⁾	29.730	(29.730)	-	-	-
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	1	-	109	(26)	84
Cezanne Empreend. e Participações Ltda. ⁽¹⁾	1	10.009	(8.423)	-	1.587
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário ⁽¹⁾	24.197	33.116	1.326	-	58.639
Aliansce Mall e Mídia ⁽¹⁾	-	40	(59)	-	(19)
	<u>870.654</u>	<u>522.747</u>	<u>136.103</u>	<u>(138.067)</u>	<u>1.391.437</u>

- (1) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).
- (2) Refere-se a venda da controlada Chagall conforme nota explicativa 3 (a).
- (3) Acervo líquido cindido da Yangon e transferido para a RRSPE.
- (4) Montante referente permuta de ativos, no valor de R\$ 1.755; AFAC, no montante de R\$ 350 e baixas de AFAC para aumento de capital, no montante de R\$ 17.080
- (5) Em 28 de agosto de 2012 foi realizada a incorporação da empresa Yangon Participações Ltda.
- (6) Aumento de capital no valor de R\$ 46.900 e baixas de AFAC no exercício, no montante de R\$ 41.775 e aportes de AFAC, no valor de R\$ 44.658.
- (7) Redução de capital, no valor de R\$ 341.885; aportes de AFAC, no montante de R\$ 24.766 e baixas de AFAC para aumento de capital, no valor de R\$ 546.045.
- (8) Adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 120.662 e aumento de capital, no valor de R\$ 20.000,

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Aliansce - Em 31 de dezembro de 2011

Empresa	Saldo em 31/12/2010	Adições/ (Baixas)	Res. de equiv. patrim	Dividendos	Ganho ICPC 09	Saldo em 31/12/2011
Nibal Participações Ltda.	134.884	-	24.785	(1.401)	-	158.268
Albarpa Participações Ltda. (1) (6)	124.892	(29.371)	12.010	(12.050)	1.780	97.261
Shopping Boulevard S.A. (2)	115.718	(1.819)	(1.548)	-	-	112.351
Yangon Participações Ltda.	53.831	-	14.568	(15.820)	-	52.579
BSC Shopping Centers S.A.	92.525	(505)	19.404	(12.553)	-	98.871
Alsupra Participações Ltda. (3)	35.307	61.326	4.987	-	-	101.620
Manati Empreendimentos e Participações	32.784	-	1.426	-	-	34.210
SCGR Empreendimentos e Participações S.A.	2.952	-	1.287	(1.545)	-	2.694
Parque Shopping Maceió S.A. (3)	15.239	13.299	880	-	-	29.418
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	13.936	-	1.989	-	-	15.925
RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.	7.707	-	1.519	(1.820)	-	7.406
Aliansce Assessoria Comercial Ltda.	1.684	-	1.289	(451)	-	2.522
Niad Administração Ltda.	839	-	1.009	(1.296)	-	552
CDG Centro Comercial Ltda. (3)	13.234	2.990	347	-	-	16.571
Aliansce Services - Serv Adm em geral Ltda	722	-	212	-	-	934
Aliansce Estacionamento Ltda.	125	-	162	-	-	287
Norte Shopping Belém S.A. (3)	8.892	20.349	1.104	-	-	30.345
Degas Empreendimentos Imobiliários S.A.	27.401	21.875	4.906	-	-	54.182
Rodin Empreendimentos e Participações Ltda. (4)	50.099	(50.094)	(5)	-	-	-
Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.	1	682	(4)	-	-	679
Dali Empreend. e Participações S.A.	-	23	(2)	-	-	21
Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.	(1)	13	(1)	-	-	11
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	57	(27)	(13)	-	-	17
Velazquez Empreend. e Participações Ltda.	-	1	-	-	-	1
Chagall Empreend. e Participações Ltda. (6)	-	29.371	359	-	-	29.730
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	-	1	-	-	-	1
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	-	1	-	-	-	1
Vértico Bauru Empreend. Imobiliário (5)	-	24.520	(323)	-	-	24.197
	<u>732.828</u>	<u>92.635</u>	<u>90.347</u>	<u>(46.936)</u>	<u>1.780</u>	<u>870.654</u>

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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

14 Propriedade para investimento

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

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

	Aliansce consolidado			
	Custo	Depreciação acumulada	Mais valia de ativos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	<u>1.144.157</u>	<u>(84.916)</u>	<u>153.140</u>	<u>1.212.381</u>
Aquisições	184.320	(21.461)	25.086	187.945
Baixa pela venda	(50.211)	-	-	(50.211)
Adição por capitalização de juros - CPC 20	19.843	-	-	19.843
Mais valia dos ativos - Combinação de negócios	-	-	2.938	2.938
Depreciação do ágio mais valia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.413)</u>	<u>(4.413)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>1.298.109</u>	<u>(106.377)</u>	<u>176.751</u>	<u>1.368.483</u>
Aquisições	822.892	(26.815)	459.157	1.255.234
Baixas	(54.279)	6.054	(5.037)	(53.262)
Adição por capitalização de juros - CPC 20 (R1)	33.431	-	-	33.431
Amortização do ágio mais valia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.154)</u>	<u>(7.154)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>2.100.153</u>	<u>(127.138)</u>	<u>623.717</u>	<u>2.596.732</u>

No exercício de 2012, os investimentos da Companhia em propriedade para investimento totalizaram R\$1.282.049 (2011: R\$ 209.406), com as aquisições, além de investimentos em CAPEX de *Greenfields* e Expansões.

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

- Fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação e projetos *Greenfields* anunciados pela Companhia. Não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos. As receitas de serviços não foram incluídas na projeção.
- A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento de 2,0% a.a.
- Os terrenos para futuros investimentos da Companhia estão avaliados a custo de aquisição.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

- O fluxo de caixa foi descontado por taxa calculada pela metodologia do CAPM, levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.
- Com isso, após as aquisições realizadas durante o ano de 2012, e com a revisão das premissas adotada de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos já considerando as novas participações que a Companhia detém sobre os mesmos, sem considerar o Via Parque Shopping é de R\$ 6.719.959 em 31 de Dezembro de 2012 e de R\$ 3.724.000 em 31 de dezembro de 2011. O Via Parque Shopping é tratado como um ativo financeiro, conforme nota explicativa 9.

No final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos ativos.

15 Intangível

		Consolidado					
		31/12/2012				31/12/2011	
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amort. acum.	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
Aliansce 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	-
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
EDRJ64 Participações Ltda.	Indefinida	1.242	(1.242)	-	-	-	1.242
Ativos intangíveis:							
Direito s/ receita de estacionamento ⁽¹⁾	40 anos	6.673	-	6.673	(125)	6.548	6.577
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) ⁽²⁾	25 anos	2.762	-	2.762	(171)	2.591	2.660
Marcas e patentes	Indefinida	5	2	7		7	5
Software	5 anos	4.403	3.735	8.138	(1.650)	6.488	4.015
Outros		1.449	4	1.453	-	1.453	1.449
		<u>236.273</u>	<u>4.837</u>	<u>241.110</u>	<u>(1.946)</u>	<u>239.164</u>	<u>235.687</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

Consolidado							
31/12/2011				31/12/2010			
Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amort. acum.	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
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	526	337	863	-	863	526
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
Ricsshopping Emp. Part. Ltda.	Indefinida	107.888	-	107.888	-	107.888	107.888
EDRJ64 Participações Ltda.	Indefinida	1.242	-	1.242	-	1.242	1.242
Ativos intangíveis:							
Direito s/ receita de estacionamento ⁽¹⁾	40 anos	6.673	-	6.673	(96)	6.577	6.607
Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) ⁽²⁾	25 anos	2.762	-	2.762	(102)	2.660	2.746
Marcas e patentes	Indefinida	5	-	5	-	5	5
Software	5 anos	1.172	3.231	4.403	(388)	4.015	1.003
Outros		-	1.449	1.449	-	1.449	-
		<u>231.256</u>	<u>5.017</u>	<u>236.273</u>	<u>(586)</u>	<u>235.687</u>	<u>231.005</u>
Aliansce							
31/12/2012				31/12/2011			
Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amort. acum.	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
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160	4.160
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	863	-	863	-	863	863
Direito s/ receita de estacionamento ⁽¹⁾	Indefinida	5.523	-	5.523	-	5.523	5.523
Software	5 anos	4.250	3.318	7.568	(1.539)	6.029	3.912
Outros		1.449	4	1.453	-	1.453	1.449
		<u>76.735</u>	<u>3.322</u>	<u>80.057</u>	<u>(1.539)</u>	<u>78.518</u>	<u>76.397</u>
Aliansce							
31/12/2011				31/12/2010			
Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amort. acum.	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
Aliansce Ass. Com. S.A.	Indefinida	4.160	-	4.160	-	4.160	4.160

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

		Aliansce					
		31/12/2011			31/12/2010		
	Vida útil	Custo inicial	Adições/ (Baixas)	Custo	Amort. acum.	Valor líquido	Valor líquido
Norte Shopping Belém S.A.	Indefinida	526	337	863	-	863	526
Direito s/ receita de estacionamento ⁽¹⁾	Indefinida	5.523	-	5.523	-	5.523	5.523
Software	5 anos	1.033	3.217	4.250	(338)	3.912	937
Outros		-	1.449	1.449	-	1.449	-
		<u>71.732</u>	<u>5.003</u>	<u>76.735</u>	<u>(338)</u>	<u>76.397</u>	<u>71.636</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.

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 exercício apresentado na tabela acima.

Teste de redução ao valor recuperável

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua aquisição, não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos nem as receitas de serviços geradas para a Aliansce. A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento de 2,0% a.a. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa nominal de 7,43% 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 de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa os ágios com vida útil indefinida alocados as unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por *impairment* nas unidades geradoras de caixa, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

16 Fornecedores

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Fornecedores de materiais e serviços ⁽¹⁾	26.533	7.135	5.821	575
Fornecedores - shopping centers	6.149	2.608	670	509
	<u>32.682</u>	<u>9.743</u>	<u>6.491</u>	<u>1.084</u>

- (1) Refere-se principalmente a obras nos shoppings “Greenfield” Boulevard Shopping Nações Bauru e Boulevard Shopping Vila Velha que foram inaugurados em novembro de 2012, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.a.

17 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Empresa tomadora	Vencimento	Indexador	Taxa efetiva de juros
Em moeda nacional:				
BNB I	Nibal	Abril de 2013	-	8,5% ⁽¹⁾
Itaú BBA/BNDES I	SCGR	Junho de 2015	TJLP +	4,95%
Itaú BBA/BNDES II	SCGR	Março de 2017	TJLP +	4,45%
Bradesco	Boulevard Shopping	Novembro de 2021	TR +	12,00%
Safrá	Nibal	Dezembro de 2015	IGP DI	-
Santander	Boulevard Shopping	Abril de 2013	TJLP +	5,70%
Itaú BBA	CDG	Julho de 2021	TR +	10,70%
BNB II	Nibal	Dezembro de 2015	-	8,5% ⁽¹⁾
Bradesco	Norte Shopping Belém	Abril de 2023	TR +	10,60%
BNB	Velazquez	Abril de 2013	-	8,5% ⁽¹⁾
Safrá	Velazquez	Dezembro de 2015	IGP DI	-
BNB	Parque Shopping Maceió	Dezembro de 2023	-	8,1% ⁽¹⁾
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 I	Aliansce	Janeiro de 2013	CDI +	1,50%
Santander II	Aliansce	Dezembro de 2024	TR +	10,20%
Bradesco	Tissiano	Dezembro de 2027	TR +	9,60%

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

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo circulante				
<i>Empréstimos bancários garantidos:</i>				
Instituição	Empresas			
Bradesco	Albarpa	-	1.631	-
BNB I	Nibal	369	1.190	-
BNB II	Nibal	3.397	2.054	-
Itaú BBA/BNDES I	SCGR	362	362	-
Itaú BBA/BNDES II	SCGR	363	365	-
Bradesco	BH	8.832	7.934	-

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

		Aliansce consolidado		Aliansce	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Santander	BH	42	131	-	-
Itaú BBA	CDG	5.083	1.200	-	-
Bradesco	Norte Shopping	2.611	-	-	-
BNB	Maceió	195	-	-	-
BNB	Velazquez	80	-	-	-
Bradesco	Cezanne	1.100	-	-	-
Bradesco	Dali	828	-	-	-
		<u>23.262</u>	<u>14.867</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passivo circulante					
<i>Empréstimo bancário não garantido:</i>					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	175	166	-	-
Safra	Velazquez	38	-	-	-
Santander I	Aliansce	24.889	-	24.889	-
		<u>25.102</u>	<u>166</u>	<u>24.889</u>	<u>-</u>
(-) Custos de emissão		<u>(4.651)</u>	<u>(426)</u>	<u>(484)</u>	<u>-</u>
Total circulante		<u>43.713</u>	<u>14.607</u>	<u>24.405</u>	<u>-</u>

		Aliansce consolidado		Aliansce	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo não circulante					
<i>Empréstimos bancários garantidos:</i>					
Instituição	Empresas				
Bradesco	Albarpa	-	15.552	-	-
BNB I	Nibal	-	295	-	-
BNB II	Nibal	8.303	11.590	-	-
Itaú BBA/BNDES I	SCGR	538	899	-	-
Itaú BBA/BNDES II	SCGR	1.161	1.518	-	-
Bradesco	BH	115.697	123.870	-	-
Santander	BH	-	33	-	-
Itaú BBA	CDG	33.686	19.091	-	-
Bradesco	Norte Shopping Belém	61.636	40.326	-	-
BNB	Maceió	16.135	-	-	-
Banco do Brasil	Aliansce	25.597	-	25.597	-
Bradesco	Vértico	101.894	-	-	-
Bradesco	Cezanne	198.690	-	-	-
Bradesco	Dali	149.523	-	-	-
Santander II	Aliansce	65.088	-	65.088	-
Bradesco	Tissiano	115.728	-	-	-
		<u>893.676</u>	<u>213.174</u>	<u>90.685</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo não circulante					
<i>Empréstimo bancário não garantido:</i>					
Instituição	Empresas				
Safra	Nibal	548	670	-	-
Safra	Velazquez	117	-	-	-
Total		<u>665</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) Custos de emissão		<u>(28.056)</u>	<u>(3.448)</u>	<u>(3.782)</u>	<u>-</u>
Total não circulante		<u>866.285</u>	<u>210.396</u>	<u>86.903</u>	<u>-</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 explicativa nº 34.

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

	<u>Aliansce Consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	15.552	-	-
2013	48.364	18.871	24.889	-
2014	70.530	20.956	29.071	-
2015	53.547	22.940	3.829	-
2016	52.759	19.768	4.220	-
Após 2016	<u>717.505</u>	<u>130.790</u>	<u>53.565</u>	<u>-</u>
	<u>942.705</u>	<u>228.877</u>	<u>115.574</u>	<u>-</u>

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

Para o financiamento Santander II, a Companhia possui como 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 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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

18 Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)

O saldo de cédula de crédito imobiliário é como segue:

		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	Empresas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo circulante					
CCI - R\$ 200.000 ⁽¹⁾	Nibal	20.383	17.500	-	-
CCI - R\$ 150.000 ⁽²⁾	Belém	25.864	24.462	-	-
CCI - R\$ 70.000 ⁽³⁾	Aliansce	7.430	6.292	7.430	6.292
CCI - R\$ 84.236 ⁽⁴⁾	Aliansce	5.010	3.476	5.010	3.476
(-) Custo de emissão		(4.511)	(4.511)	(627)	(626)
Total circulante		<u>54.176</u>	<u>47.219</u>	<u>11.813</u>	<u>9.142</u>
		<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	Empresas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo não circulante					
CCI - R\$ 200.000 ⁽¹⁾	Nibal	144.410	164.075	-	-
CCI - R\$ 150.000 ⁽²⁾	Belém	167.619	171.148	-	-
CCI - R\$ 70.000 ⁽³⁾	Aliansce	58.770	62.311	58.770	62.311
CCI - R\$ 84.236 ⁽⁴⁾	Aliansce	83.349	83.203	83.349	83.203
(-) Custo de emissão		(12.826)	(18.044)	(4.945)	(5.573)
Total não circulante		<u>441.322</u>	<u>462.693</u>	<u>137.174</u>	<u>139.941</u>
Swap CRI Unibanco/Bradesco		<u>-</u>	<u>633</u>	<u>-</u>	<u>633</u>
Total geral		<u>495.498</u>	<u>510.545</u>	<u>148.987</u>	<u>149.716</u>

(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 dez 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 shoppings centers construídos sobre os referidos imóveis. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que os 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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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, o 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 31 de dezembro de 2012, o valor justo desse instrumento financeiro derivativo é de R\$ 2.935 (2011: R\$ 633).

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

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	16.034
2013	20.383	19.327
2014	23.304	22.992
2015	27.329	27.043
2016	32.284	31.837
Após 2016	61.493	64.342
	<u>164.793</u>	<u>181.575</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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

O contrato prevê uma carência de dois anos contados da assinatura do contrato para pagamento de principal e juros. A partir de fevereiro de 2011, o pagamento do principal e juros seguirá o cronograma definido contratualmente.

O cronograma de desembolso da CCI está programado como segue:

	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	24.462
2013	25.864	22.221
2014	27.605	24.527
2015	27.106	24.084
2016	25.341	22.515
Após 2016	87.567	77.801
	<u>193.483</u>	<u>195.610</u>

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

A Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito Imobiliário Domus, 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 inexistir 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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

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

O cronograma de desembolso do CCI está programado como segue:

	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	6.292
2013	7.430	6.621
2014	7.668	7.266
2015	8.414	7.973
2016	9.234	8.750
Após 2016	33.454	31.701
	<u>66.200</u>	<u>68.603</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 30/03/2011), 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:

	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	3.476
2013	5.010	4.242
2014	5.311	5.032
2015	6.199	5.872
2016	7.025	6.655
Após 2016	64.814	61.402
	<u>88.359</u>	<u>86.679</u>

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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

19 Impostos e contribuições a recolher

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
COFINS	2.731	1.987	587	124
PIS	592	430	127	27
ISS	1.867	368	174	103
Imposto de renda	7.907	6.256	148	-
Contribuição social	3.048	3.016	-	697
Outros	3.056	119	342	21
	<u>19.201</u>	<u>12.176</u>	<u>1.378</u>	<u>972</u>

20 Receitas diferidas

	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cessão de direito de uso	49.789	44.888	4.160	4.505
Aluguéis antecipados	287	1.431	-	-
Outros	-	729	-	-
	<u>50.076</u>	<u>47.048</u>	<u>4.160</u>	<u>4.505</u>

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

21 Obrigações por compra de ativos

	Aliansce consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Boulevard Shopping Nações Bauru	-	9.141
Vila Velha ⁽¹⁾	32.497	-
Aquisição Reishopping ⁽²⁾	3.767	-
Outros	10	-
	<u>36.274</u>	<u>9.141</u>
Circulante	13.009	9.141
Não circulante	23.265	-

(1) Valor referente a compra do empreendimento em Vila Velha, a ser pago em 5 parcelas semestrais, sendo a primeira parcela com vencimento seis meses após a inauguração do shopping center, ou em 31 de maio de 2013, o que ocorrer primeiro.

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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

22 Provisões 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 shoppings 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 Shoppings 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, entende não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras 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					
	31/12/2012			31/12/2011		
	Provisão	Depósito judicial	Líquido	Provisão	Depósito judicial	Líquido
Processo PIS e COFINS (1)	18.688	(4.924)	13.764	13.933	(4.443)	9.490
Provisão para contingências - IPTU (1)	7.773	-	7.773	3.109	-	3.109
Outras	145	-	145	145	(198)	(53)
	<u>26.606</u>	<u>(4.924)</u>	<u>21.682</u>	<u>17.187</u>	<u>(4.641)</u>	<u>12.546</u>
Outros depósitos judiciais	17	(459)	(442)	93	(264)	(171)
	<u>26.623</u>	<u>(5.383)</u>	<u>21.240</u>	<u>17.280</u>	<u>(4.905)</u>	<u>12.375</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Aliansce Consolidado			
	Provisão para contingências			
	31/12/2011	Adições	Baixas	31/12/2012
Processo PIS e COFINS (1)	13.933	4.755	-	18.688
Provisão para contingências - IPTU (1)	3.109	4.664	-	7.773
Outras	145	-	-	145
	<u>17.187</u>	<u>9.419</u>	<u>-</u>	<u>26.606</u>
Outros depósitos judiciais	93	-	(76)	17
	<u>17.280</u>	<u>9.419</u>	<u>(76)</u>	<u>26.623</u>
	Aliansce Consolidado			
	Depósito judicial			
	31/12/2011	Adições	Baixas	31/12/2012
Processo PIS e COFINS (1)	(4.443)	(481)	-	(4.924)
Outras	(198)	-	198	-
	<u>(4.641)</u>	<u>(481)</u>	<u>198</u>	<u>(4.924)</u>
Outros depósitos judiciais	(264)	(195)	-	(459)
	<u>(4.905)</u>	<u>(676)</u>	<u>198</u>	<u>(5.383)</u>

- (1) O aumento do saldo no decorrer de 2012, reflete o efeito da incorporação da Pargim e do aumento de participação no Condomínio Naciguat, conforme transação descrita na nota explicativa nº 3 (a).

A Companhia defende um auto de infração, na esfera administrativa, referente a imposto de renda e contribuição social, cujo valor atualizado é 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 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

23 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia acumulava um prejuízo fiscal de R\$ 155.981 no Consolidado e R\$ 90.130 na Controladora. A Companhia não constitui ativos fiscais diferidos sobre estes valores, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis futuros e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais.

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

	Ativos		Passivos	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	(128.237)	(128.237)
Transações de pagamento baseado em ações	-	1.339	-	-
Revisão da vida útil dos ativos	-	-	(11.944)	(6.510)
Contas a receber - Ajuste aluguel linear	9	-	(1.353)	(1.594)
Capitalização de juros	-	-	(18.745)	(10.618)
Avaliação a valor justo de swap	-	198	(822)	-
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	8.791	9.731	-	-
Amortização do ágio mais valia dos ativos	4.814	3.351	-	-
Amortização do ágio rentabilidade futura	-	-	(15.579)	(11.685)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	593	365	-	-
Diferimento de ganho na venda de investimento	-	-	(626)	(93)
Outros	-	-	(250)	(146)
	14.207	14.984	(184.146)	(165.473)

Controladora

	Ativos		Passivos	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	(128.237)	(128.237)
Transações de pagamento baseado em ações	-	1.339	-	-
Contas a receber - Ajuste aluguel linear	150	172	-	-
Avaliação a valor justo de swap	-	198	(823)	-
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	105	-	-	-
Diferimento no ganho da venda de investimento	-	-	(626)	(93)
Amortização do ágio mais valia dos ativos	4.292	3.262	-	-
	4.964	5.388	(131.202)	(129.846)

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

ii. Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, é como segue:

Aliansce consolidado		
	31/12/2012	31/12/2011
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	171.179	133.693
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	58.201	45.456
Adições/(Exclusões):		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	10.977	9.426
Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados	22.551	4.252
Ajuste líquido Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09	(5.513)	(3.046)
Reversão provisões não dedutíveis	(19.485)	(8.443)
Efeito de Prejuízos fiscais anteriormente não reconhecidos	(104)	(2.137)
Efeito fiscal das empresas optantes pelo Lucro Presumido	(26.609)	(15.704)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	40.018	29.804
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	21.897	18.851
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	18.121	10.953
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	40.018	29.804
Alíquota fiscal efetiva total		
Alíquota fiscal efetiva total - correntes	12,79%	14,10%
Alíquota fiscal efetiva total - diferidos	10,59%	8,19%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Aliansce		
	31/12/2012	31/12/2011
Reconciliação da taxa efetiva do imposto		
Lucro contábil antes do imposto de renda e contribuição social	129.292	104.297
Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	43.959	35.461
Adições/(Exclusões):		
Provisões e outras despesas não dedutíveis	9.051	9.390
Ajuste líquido Lei 11.638/07 e 11.941/09	3.145	-
Efeito de Prejuízos fiscais não utilizados correntes	10.361	-
Equivalência patrimonial	(46.275)	(30.718)
Reversão provisões não dedutíveis e outras receitas não tributáveis	(18.367)	(9.698)
Aliansce		
Efeito de Prejuízos fiscais anteriormente não reconhecidos	-	(1.555)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	1.874	2.880
Imposto de renda e contribuição social:		
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes	-	3.603
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos	1.874	(723)
Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado	1.874	2.880
Alíquota fiscal efetiva total	1,45%	2,76%
Alíquota fiscal efetiva total - correntes	-	3,45%
Alíquota fiscal efetiva total - diferidos	1,45%	(0,69%)

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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

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

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

Passivo Não Circulante

Empresa emissora	Valor Total Emitido	Vencimento	Encargos	Taxa efetiva de juros *	Aliansce Consolidado	Aliansce
Aliansce	185.000	Outubro de 2017	TJLP + 5,00%	TJLP + 2,4%	185.616	185.616
Aliansce	100.000	Fevereiro de 2017	CDI + 2,00%	CDI + 5,4%	100.171	100.171
			(-) Custos de Emissão		(5.058)	(5.058)
			Total		280.729	280.729

(*) 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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

25 Patrimônio líquido**a. Capital social**

A Companhia poderá aumentar o seu capital social até o limite de 300.000.000 ações, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, o qual será competente para fixar o preço de emissão, as demais condições e os prazos de subscrição e de integralização das ações no limite do capital autorizado.

A Companhia pode, no limite do capital autorizado estabelecido acima e de acordo com o plano aprovado em Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações e seus administradores e empregados e as pessoas físicas e jurídicas que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

Fica excluído o direito de preferência, na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda, mediante permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Aliansce está representado por R\$ 1.307.632 e com 156.408.813 ações ordinárias e sem valor nominal. (31 de dezembro de 2011: R\$ 916.342 com 139.167.170 ações ordinárias e sem valor nominal).

Acionistas	31/12/2012			31/12/2011		
	%	Ações	Valor	%	Ações	Valor
Sócios pessoas físicas	1,00	1.564.908	13.076	1,14%	1.590.210	10.448
Sócios pessoas jurídicas: GGP Brazil I LLC	28,03%	43.842.428	366.530	31,44%	43.842.428	288.058
Rique Empreend. e Participações Ltda.	9,38%	14.663.666	122.656	12,31%	17.174.913	112.844
Renato Feitosa Rique	0,38%	600.802	4.969	0,43%	600.802	3.947
Free Float	61,21%	95.737.009	800.401	54,68%	76.258.817	501.045
Total integralizado	100%	156.408.813	1.307.632	100%	139.467.170	916.342

Conforme exposto na nota explicativa nº 3 (c), a Companhia obteve aumento de capital social através do exercício de opções de compra de ações e oferta pública primária de ações.

b. Reserva legal

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. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante da reserva de capital, exceda a 30% do capital social, não é obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

c. Reserva de lucros

Por proposta dos órgãos da administração à Assembléia Geral, a Companhia constituiu reserva de investimentos prevista em seu Estatuto com destinação de reserva de retenção de lucros e do lucro do exercício.

Conforme previsto no estatuto, a reserva de investimentos será composta por até 70% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortização de dívidas, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, e observado ainda que o saldo desta reserva, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas as reservas de lucros a realizar e reservas para contingências, não poderá ultrapassar 100% do valor do capital social e, uma vez atingido esse limite, a Assembléia Geral poderá deliberar sobre aplicação do excesso no aumento de capital ou na distribuição de dividendos.

d. Remuneração ao acionista

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório não inferior, em cada exercício, de 25% do lucro líquido anual ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei de Sociedade por Ações. Os dividendos a pagar foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Os dividendos mínimos obrigatórios foram calculados conforme se segue:

Exercícios	2012	2011
Lucro líquido do exercício	127.418	101.417
(-) Reserva legal (5%)	<u>(6.372)</u>	<u>(5.071)</u>
Base de cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios	<u>121.046</u>	<u>96.346</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	<u><u>30.262</u></u>	<u><u>24.087</u></u>

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

e. Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui:

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

26 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

- Rico de crédito;

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

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 demonstrações financeiras.

Risco de crédito

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

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

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

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

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

A administração entende que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no Balanço da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa nº 10. Todo o Caixa e Equivalente de Caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de “investment grade” emitida pelas maiores agências de rating globais. (*Mody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso não consideramos esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxo de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira de nossas obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

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.

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

Consolidado

	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
31 de dezembro de 2012							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	909.998	1.849.307	52.294	37.731	168.342	451.798	1.139.142
Consolidado							
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
31 de dezembro de 2012							
Fornecedores	32.682	32.682	32.682	-	-	-	-
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	312.017
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
Total	1.755.748	3.123.351	146.974	102.886	332.889	1.082.978	1.457.624

31 de dezembro de 2011

Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	225.003	492.115	18.067	20.672	50.762	159.439	243.175
Fornecedores	9.743	9.743	1.084	8.659	-	-	-
Obrigações por compra de ativos	9.141	9.141	-	-	9.141	-	-
CCIs	509.912	917.238	42.366	42.971	89.851	396.010	346.040
Passivos financeiros derivativos							
Swaps	633	2.804	(943)	(850)	(1.336)	1.106	4.827
Total	754.432	1.431.041	60.574	71.452	148.418	556.555	594.042

Controladora

	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
31 de dezembro de 2012							
Passivos financeiros não derivativos							
Empréstimos e financiamentos	111.308	167.622	28.220	3.170	38.862	28.970	68.401
Fornecedores e outras contas a pagar	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
Total	548.082	834.864	57.465	28.628	116.083	420.029	212.659

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

31 de dezembro de 2011	Valor contábil	de caixa contratual	6 meses ou menos	06-12 meses	01-02 anos	02-05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos							
Fornecedores e outras contas a pagar	1.084	1.084	1.084	-	-	-	-
CCIs	149.083	302.316	11.196	11.311	24.545	82.359	172.905
Passivos financeiros derivativos							
Swaps	633	2.804	(943)	(850)	(1.336)	1.106	4.827
Total	<u>150.800</u>	<u>306.204</u>	<u>11.337</u>	<u>10.461</u>	<u>23.209</u>	<u>83.465</u>	<u>177.732</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 ao risco de aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo com objetivo de mitigar esse efeito no médio longo prazo a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

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

Risco cambial

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

Risco de taxa de juros

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

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

	Consolidado		Controladora	
	Valor contábil		Valor contábil	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Instrumentos financeiros de taxa juros				
Ativos financeiros	489.001	256.004	297.861	173.832
Passivos financeiros	<u>(1.755.181)</u>	<u>(753.799)</u>	<u>(547.515)</u>	<u>(150.167)</u>
	<u>(1.266.180)</u>	<u>(497.795)</u>	<u>(249.654)</u>	<u>23.665</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Consolidado		Controladora	
	Valor contábil		Valor contábil	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Instrumentos financeiros derivativos				
Ativos financeiros	2.369	-	2.369	-
Passivos financeiros	(2.936)	(633)	(2.936)	(633)
	<u>(567)</u>	<u>(633)</u>	<u>(567)</u>	<u>(633)</u>

Análise de sensibilidade de taxa de juros

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

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

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

Passivo financeiro - Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco, foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 10% (a exceção do Via Parque Shopping no qual o CAPM está aderente ao utilizado na avaliação dos demais empreendimentos do portfólio). A administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não tem um impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

Ativos financeiros (exposição por tipo de risco)

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2012, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Aliansce consolidado					
Operação	Variável de risco	Valor contábil	Cenário I (provável)	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
CCI RB Capital I	Alta IPCA	(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)
Itaú BBA/BNDES I - SCGR	Alta TJLP	(900)	(897)	(909)	(921)
Itaú BBA/BNDES II -SCGR	Alta TJLP	(1.524)	(1.507)	(1.540)	(1.573)
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%
Valor de mercado FII Via Parque	Alta CAPM	393.179	393.179	377.419	363.743
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)

Indexador	Cenário I (provável)				
	2013	2014	2015	2016	Após 2016
CAPM					
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
CAPM					
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%

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Indexador	Cenário III (+50%)				
	2013	2014	2015	2016	Após 2016
CAPM					
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%

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

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

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

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

Determinação do valor justo

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

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

	Consolidado			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros disponíveis para venda	393.179	393.179	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	489.001	489.001	256.004	256.004

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

		Consolidado			
		31/12/2012		31/12/2011	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Total		882.180	882.180	649.183	649.183
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo					
<i>Swaps</i>		(567)	(567)	(633)	(633)
Total		(567)	(567)	(633)	(633)
Passivos mensurados pelo custo amortizado					
Empréstimos bancários garantidos					
Instituição	Empresas				
Bradesco	Albarpa	-	-	17.183	16.510
CCI - R\$ 200.000	Nibal	164.793	175.832	181.575	180.500
CCI - R\$ 150.000	Belém	193.483	207.895	195.610	194.932
CCI RB Capital I	Aliansce	66.200	77.777	68.603	74.254
CCI RB Capital II	Aliansce	88.359	104.153	86.679	89.245
Itaú BBA/BNDES	SCGR	2.424	2.404	3.144	3.144
Santander	BH	42	41	164	162
Itaú BBA	CDG	38.769	39.478	20.291	19.239
Bradesco	BH	124.529	133.102	131.804	130.661
BNB I	Nibal	369	367	1.485	1.436
BNB II	Nibal	11.700	11.080	13.644	12.212
Bradesco	Norte Shopping Belém	64.247	65.560	40.326	37.075
BNB	Parque Shopping Maceió	16.330	14.984	-	-
BNB	Velazquez	80	79	-	-
Banco do Brasil	Aliansce	25.597	25.400	-	-
Bradesco	Vértico Bauru	101.894	106.820	-	-
Bradesco	Cezanne	199.790	205.544	-	-
Bradesco	Dali	150.351	154.596	-	-
Santander II	Aliansce	65.088	65.609	-	-
Bradesco	Tissiano	115.728	112.900	-	-
Debêntures 185MM	Aliansce	185.616	182.095	-	-
Debêntures 100MM	Aliansce	100.171	101.029	-	-
Empréstimos bancários não garantidos					
Safra	Nibal	723	456	836	510
Safra	Velazquez	155	98	-	-
Santander I	Aliansce	24.889	24.852	-	-
Total		1.741.327	1.812.151	761.344	759.880

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Controladora			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros disponíveis para venda	393.179	393.179	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	<u>297.861</u>	<u>297.861</u>	<u>173.832</u>	<u>173.832</u>
Total	<u><u>691.040</u></u>	<u><u>691.040</u></u>	<u><u>567.011</u></u>	<u><u>567.011</u></u>
Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo				
Swaps	<u>(567)</u>	<u>(567)</u>	<u>(633)</u>	<u>(633)</u>
Total	<u><u>(567)</u></u>	<u><u>(567)</u></u>	<u><u>(633)</u></u>	<u><u>(633)</u></u>
Passivos mensurados pelo custo amortizado				
Empréstimos bancários	115.574	115.861	-	-
Debêntures	285.787	283.124	-	-
CCI RB Capital	<u>154.559</u>	<u>181.930</u>	<u>155.282</u>	<u>163.499</u>
Total	<u><u>555.920</u></u>	<u><u>580.915</u></u>	<u><u>155.282</u></u>	<u><u>163.499</u></u>

Hierarquia de valor justo

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

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

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

Consolidado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2012				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	256.999	232.002	-	489.001
Ativos financeiros derivativos	-	2.369	-	2.369
(-) Passivos financeiros derivativos	<u>-</u>	<u>(2.936)</u>	<u>-</u>	<u>(2.936)</u>
Total	<u><u>256.999</u></u>	<u><u>231.435</u></u>	<u><u>393.179</u></u>	<u><u>881.613</u></u>

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2011				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	185.932	70.072	-	256.004
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(633)	-	(633)
Total	185.932	69.439	393.179	648.550

Controladora

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2012				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
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)
Total	69.393	227.900	393.179	690.473
31 de dezembro de 2011				
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	-	393.179	393.179
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado	173.832	-	-	173.832
(-) Passivos financeiros derivativos	-	(633)	-	(633)
Total	173.832	(633)	393.179	566.378

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

Crítérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. A Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de dezembro de 2012, exceto pela operação de *swap* atrelada à operação de CCI explicada na nota explicativa nº 18 e às Debêntures, na nota explicativa nº 24.

Disponibilidades e aplicações financeiras

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

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

Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos

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

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

Títulos e valores mobiliários

- (i) FII Via Parque Shopping - O FII Via Parque Shopping está contabilizado a valor justo a partir do exercício de 2010, foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado para mensuração do valor, conforme descrito na nota explicativa nº 9; e
- (ii) CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

Instrumentos financeiros derivativos

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado 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 de 13% e que a Administração fez a projeção da TR futura utilizando a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional.

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

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.

Com isso, no fim do exercício de 2012, a Companhia reconheceu o valor de R\$ 2.936 em outros resultados abrangentes. A Administração efetuou testes de efetividade retrospectivos e prospectivos e não espera nenhuma inefetividade durante o período deste hedge.

Limitações

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

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

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 31 de dezembro de 2012, as operações encontram-

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

Risco operacional

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

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

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

Gestão de capital

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

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

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	909.998	225.003
Cédula de crédito imobiliário	495.498	509.912
Obrigações por compra de ativos	36.274	9.141
Debêntures	280.729	-
Total	1.722.499	744.056
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(23.724)	(8.631)
(-) Aplicações financeiras de curto prazo	(489.001)	(256.004)

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
(-) Venda de ativos a receber	<u>(54.466)</u>	<u>(1.282)</u>
Dívida líquida (A)	<u>1.155.308</u>	<u>478.139</u>
Total do patrimônio líquido (B)	<u>1.865.442</u>	<u>1.357.980</u>
Relação dívida líquida sobre capital ajustado (A/B)	<u>61,93%</u>	<u>35,21%</u>

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.

Resultado básico por ação	2012		2011	
	Ordinárias	Total	Ordinárias	Total
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	127.418	127.418	101.417	101.417
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	<u>140.407</u>	<u>140.407</u>	<u>139.467</u>	<u>139.467</u>
Resultado básico por ação	<u>0,9075</u>	<u>0,9075</u>	<u>0,7272</u>	<u>0,7272</u>

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	2012		2011	
	Ordinárias	Total	Ordinárias	Total
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	127.418	127.418	101.417	101.417
Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada	140.407	140.407	139.467	139.467
Opção de compra de ações (em milhares)	7.027	7.027	4.154	4.154
Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada	<u>147.434</u>	<u>147.434</u>	<u>143.621</u>	<u>143.621</u>
Resultado diluído por ação	<u>0,8642</u>	<u>0,8642</u>	<u>0,7061</u>	<u>0,7061</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

28 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

Receita por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas de aluguel ⁽¹⁾	248.020	186.871	46.784	41.711
Serviços prestados de administração	36.365	30.830	34.960	26.884
Cessão de direito de uso	18.054	16.662	1.427	1.231
Estacionamento	58.147	39.672	1.999	1.647
Aluguel bens próprios	3.497	2.595	677	-
Taxa de transferência	1.978	1.063	666	387
Imp. e contrib. e outras deduções	(29.266)	(22.007)	(5.710)	(3.983)
	<u>336.795</u>	<u>255.686</u>	<u>80.803</u>	<u>67.877</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.

29 Custo de aluguéis e serviços

Custo por natureza	Aliansce consolidado		Aliansce	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Depreciação de propriedades	(35.183)	(21.466)	(263)	-
Amortização do ágio mais valia de ativos	(4.942)	(4.542)	(2.892)	(2.953)
Custo de serviços prestados	(8.160)	(7.243)	(700)	(875)
Gastos com imóveis alugados	(6.961)	(6.686)	(1.375)	(1.276)
Custo de estacionamento	(23.369)	(17.991)	-	-
Custos operacionais de shoppings	(11.969)	(7.759)	(2.874)	(2.846)
Provisão para devedores duvidosos	(3.251)	(4.269)	(830)	(754)
Gastos pré-operacionais	(9.081)	(4.200)	-	-
Gastos com locação de fração ideal ⁽¹⁾	-	-	(42.770)	(38.589)
Total custo de aluguéis e serviços	<u>(102.916)</u>	<u>(74.156)</u>	<u>(51.704)</u>	<u>(47.293)</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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Despesa com pessoal	(34.281)	(26.497)	(33.616)	(25.943)
Serviços profissionais	(8.340)	(6.211)	(7.569)	(5.437)
Despesas com ocupação	(1.911)	(1.709)	(1.612)	(1.509)
Depreciação e amortização	(1.783)	(582)	(1.717)	(568)

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Despesas de utilidades e serviços	(788)	(657)	(560)	(467)
Outras despesas administrativas	<u>(3.621)</u>	<u>(2.622)</u>	<u>(2.737)</u>	<u>(1.839)</u>
	<u>(50.724)</u>	<u>(38.278)</u>	<u>(47.811)</u>	<u>(35.763)</u>

31 Resultado financeiro

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Despesas financeiras:				
Juros	(104.396)	(76.061)	(59.771)	(36.253)
Variações monetárias passivas	(14.977)	(5.489)	(13.734)	(1.232)
Outros	<u>(4.185)</u>	<u>(1.792)</u>	<u>(2.479)</u>	<u>(911)</u>
	<u>(123.558)</u>	<u>(83.342)</u>	<u>(75.984)</u>	<u>(38.396)</u>
Receitas financeiras:				
Juros	15.766	32.020	7.758	25.509
Ajuste a Valor Justo - Swap ⁽¹⁾	3.001	3.602	3.001	3.602
Res. c/inst. financ deriv - Swap ⁽²⁾	1.834	2.474	1.834	2.474
Variações monetárias ativas	2.426	2.557	2.174	1.216
Receita financeira FIIVPS	19.839	22.707	19.839	22.707
Juros sobre capital próprio	-	-	4.554	1.000
Outros	<u>1.884</u>	<u>946</u>	<u>310</u>	<u>312</u>
	<u>44.750</u>	<u>64.306</u>	<u>39.470</u>	<u>56.820</u>
Resultado financeiro	<u>(78.808)</u>	<u>(19.036)</u>	<u>(36.514)</u>	<u>18.424</u>

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

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

32 Outras receitas (despesas) operacionais

	<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ganho na venda de partic. societária ⁽¹⁾	55.462	17.065	54.872	17.065
Ganho na aquisição de empreendimento ⁽²⁾	19.342	-	-	-
Outros	<u>(7.632)</u>	<u>(7.284)</u>	<u>(6.255)</u>	<u>(6.173)</u>

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

<u>Aliansce consolidado</u>		<u>Aliansce</u>	
31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<u>67.172</u>	<u>9.781</u>	<u>48.617</u>	<u>10.892</u>

(1) Montante refere-se ao ganho:

- Venda das controladas Chagall e Salsus ocorrida no 1º trimestre de 2012, no valor de R\$ 20.189;
- Venda da participação no shopping Campina Grande no 4º trimestre de 2012, no valor de R\$ 35.273.

(2) Em 19 de abril de 2012 a Companhia concluiu a aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações Ltda. pela controlada Renoir Empreendimentos e Participações Ltda (Renoir) reconhecendo compra vantajosa na operação.

33 Transações com partes relacionadas

		Aliansce Consolidado						
		31/12/2012			31/12/2011			
	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	
Controladas:								
	Aliansce Shopping Centers S.A.	Serviços prestados	-	-	5.935	-	-	3.965
	Aliansce Ass. Comercial Ltda.	Serviços prestados	-	-	5.256	-	-	3.128
Controle em conjunto:								
	Shopping Iguatemi Salvador	-	-	-	(1.603)	-	-	(1.903)
	Shopping Taboão	-	-	-	(881)	-	-	(701)
	Santana Parque Shopping	-	-	-	(401)	-	-	(391)
	Shopping Grande Rio	-	-	-	(459)	-	-	(671)
	Shopping Campina Grande	-	-	-	(38)	263	-	(256)
	Boulevard Shopping Brasília	-	-	-	(382)	-	-	(484)
	Boulevard Campos	-	-	-	(193)	-	-	(501)
	Carioca Shopping	-	-	(115)	(166)	-	-	(588)
	Norte Shopping Belém	-	-	-	(731)	-	-	(1.141)
	Supershopping Osasco	-	-	-	-	-	-	(33)
	Boulevard Shopping Belo Horizonte	-	-	-	(1.378)	-	-	-
	Parque Shopping Maceió	-	-	-	(1.133)	-	-	-
	Boulevard Shopping Belém	-	-	-	(2.139)	-	-	-
	Caxias Shopping	-	-	-	(94)	-	-	(424)
	Shopping Bauru	-	-	-	(747)	-	-	-

Aliansce Consolidado							
		31/12/2012			31/12/2011		
	Transação	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Transação/ resultado
	Boulevard Vila Velha	-	-	(846)			
	Outros	-	187	-	361	(242)	-
Coligadas:							
	Administradora Carioca Ltda.	13	-	-	13	(317)	-
	C.P. Center Osasco	-	-	-	296	-	-
	Expoente 1000	274	-	-	274	-	-
		474	(115)	-	1.207	(559)	-

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

	Aliansce			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Ativo não circulante	Passivo não circulante	Ativo circulante	Passivo não circulante
Controladas:				
Boulevard Shopping Belém S.A.	10	-	10	(86.807)
Yangon Participações Ltda.	-	-	-	(6.804)
Nibal Participações Ltda.	-	(25.700)	-	(3.267)
SDT 3 Centro Comercial Ltda.	-	(312)	-	(312)
RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.	-	(1.493)	-	(850)
Albarpa Participações Ltda.	27	(11.742)	27	(11.742)
2008 Empreendimentos Comerciais S.A.	-	(5.286)	-	(3.140)
Alsupra Participações Ltda.	-	(5.422)	-	-
Tissiano Empreend. e Participações S.A.	751	-	-	(1)
Cezanne Empreend. e Participações Ltda.	1.252	-	-	(2)
Dali Empreend. e Participações S.A.	949	-	-	-
Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda	5	(1)	5	-
Renoir Empreend. e Partic. Ltda	-	(527)	-	-
Velazquez Empreend. e Partic. Ltda.	1	(1.433)	-	-
Aliansce Mall e Mídia Inter. Merchandising Ltda	-	(1)	-	-
Vértico Bauru Empreend. Imobil. S/A.	836	-	-	-
	<u>3.831</u>	<u>(51.917)</u>	<u>42</u>	<u>(112.925)</u>

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

Notas Explicativas

*Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011*

ocorreu em fevereiro de 2009 foi quitado em 17 de agosto de 2012 pelo valor de R\$ 23.160, (31 de dezembro de 2011: R\$ 21.604).

- As debêntures emitidas pela Companhia, conforme mencionado na nota explicativa nº 24, em 2009, no montante de R\$ 49.632 adquiridas na totalidade pela Boulevard Belém, foi liquidada em 17 de agosto de 2012, pelo valor de R\$ 65.272, (31 de dezembro de 2011: R\$ 65.203)
- Em 27 de fevereiro de 2009, a Matisse locou da Boulevard Belém S.A. as frações ideais do Shopping Boulevard 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 nº 18.
- Em 17 de agosto de 2012, a controlada Boulevard Belém quitou o saldo de ativo no valor de R\$ 7.720 (31 de dezembro de 2011: R\$ 7.201), referente a mútuo, com remuneração de TR + 12,3561% a.a. e sem vencimento, com Status Construções Ltda.
- Em 17 de agosto de 2012, a Companhia quitou o saldo de ativo no valor de R\$ 9.263 (31 de dezembro de 2011: R\$ 5.270), referente a mútuo, com remuneração de TR + 12,3561% a.a. e sem vencimento, com Status Construções Ltda.
- 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 09 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 09 de novembro de 2012, no montante de R\$ 8.000, com saldo de R\$ 5.422 em 31 de dezembro de 2012.
- As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Niad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, R\$ 20 por condomínio (2011: R\$ 20), ou 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shoppings centers.

Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 11.818 (2011: R\$ 9.460). 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 nº 35.

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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
 Demonstrações financeiras em
 31 de dezembro de 2012 e 2011

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\$ 1.737.795.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia e/ou seus acionistas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, está demonstrado a seguir:

	Valores garantidos	Amortização		Parcelas remanescentes	Parcelas liquidadas	Operação	Montante operação	Garantias
		Início	Término					
NIBAL PARTICIPAÇÕES								
CIBRASEC	164.793	Março de 2009	Setembro de 2018	69	31	CCI	200.000	Garantia/Hipoteca referente exploração de Naciguat, Riguat e Taboão.
BNB I	369	Maio de 2009	Abril de 2013	44	4	FINANC	4.437	Hipoteca das lojas C&A de Iguatemi Salvador e aval da Aliansce, Reinaldo Rique e Luciana Rique
BNB II	11.700	Setembro de 2011	Janeiro de 2016	16	37	FINANC	14.391	Hipoteca: (i) Cond. Naciguat dos percentuais de Zaremshopping, LGR, Bicar e Hannover; (ii) 21,24% da Loja C&A de Feira de Santana, que pertence a Aliansce;
SHOPPING BOULEVARD BELÉM								
CIBRASEC (*)	193.483	Março de 2011	Fevereiro de 2021	97	23	CCI	150.000	(i) fiança da companhia; (ii) alienação fiduciária do imóvel do Boulevard Shopping Belém; e (ii) cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping Belém.
SCGR								
Banco Itaú/BNDES (*)	900	Julho de 2008	Junho de 2015	30	54	FINANC	2.500	Aval solidário das seguintes empresas: Sendas S.A., Aliansce Shopping Centers S.A., RABR Empreend. e Sendas; Hipoteca em primeiro e segundo graus da fração ideal de 10% do imóvel onde está localizado o Shopping Grande Rio e Cessão fiduciária de recebíveis oriundos da locação de parte dos espaços comerciais do Shopping Grande Rio.
Banco Itaú/BNDES (*)	1.524	Abril de 2010	Março de 2017	51	33	FINANC	2.500	

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

		<u>Amortização</u>						
ALIANSCCE								
RB Capital	66.199	Janeiro de 2010	Dezembro de 2019	84	36	CCI	70.000	Alienação fiduciária de 70% do Bangu Shopping, de titularidade da BSC e Cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping, de titularidade da BSC.
RB Capital	88.359	Maio de 2011	Março de 2023	123	20	CCI	84.236	Alienação fiduciária para uma fração de 37,56% do Bangu Shopping após expansão e Alienação Fiduciária das ações da BSC de propriedade da Companhia.
Itaú - Debêntures	185.616	Fevereiro de 2016	Fevereiro de 2017	2	-	Debêntures	185.000	Aliansce firmou cessão fiduciária de quotas do FIIVPS, detidas pela emissora.
Banco do Brasil	25.597	Setembro de 2014	Setembro de 2014	1	-	FINANC	25.000	Fiança da BSC
Santander	24.889	Janeiro de 2013	Janeiro de 2013	1	-	FINANC	25.000	(i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel de propriedade da Companhia; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com a fração ideal do imóvel de propriedade da Companhia
Debêntures - Aliansce	100.171	Outubro de 2014	Outubro de 2017	4	-	Debêntures	100.000	Alienação fiduciária das quotas da Gaudi
Santander II (aquisição de West Piazza)	65.088	Janeiro de 2014	Dezembro de 2024	132	-	FINANC	65.000	(i) alienação fiduciária da fração ideal do imóvel de propriedade da Companhia; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com a fração ideal do imóvel de propriedade da Companhia

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011***PARQUE SHOPPING MACEIÓ**

								(i) Hipoteca do terreno onde está sendo construído o Parque Shopping; (ii) Fiança da Aliansce contratada junto ao banco BTG Pactual em favor do Parque Shopping Maceió; (iii) seguro de conclusão da obra (completion bond), no valor de 50% do valor financiado
BNB	16.330	Julho de 2013	Dezembro de 2013	126	-	FINANC	55.000	

VÉRTICO BAURU EMPREEND. IMOBIL. S/A.

Bradesco - Vértico	101.894	Setembro de 2014	Agosto de 2014	144	-	FINANC	113.600	(i) Hipoteca do Shopping Nações; (ii) Cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Shopping; e (iii) Fiança da Aliansce e da sócia no empreendimento.
--------------------	---------	------------------	----------------	-----	---	--------	---------	--

BOULEVARD SHOPPING BELO HORIZONTE

								Hipoteca de parte do terreno onde estava sendo construído o Boulevard Shopping; Cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping; e Fiança da Aliansce.
Bradesco	124.529	Dezembro de 2011	Novembro de 2011	107	13	FINANC	110.000	

CDG

								Fiança da Aliansce e da Pargim (sócia no empreendimento); Hipoteca de parte do terreno onde está sendo construído o Boulevard Shopping Campos; Cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping Campos; Cessão fiduciária das quotas da CDG.
Itaú (*)	38.770	Agosto de 2012	Julho de 2012	103	5	FINANC	40.000	

NORTE SHOPPING BELEM

								(Hipoteca do terreno onde está sendo construído o Parque Shopping; Cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Parque Shopping; e Fiança da Aliansce e da CCP e da Status sócios no empreendimento).
Bradesco (*)	64.247	Maio de 2013	Abril de 2013	120	-	FINANC	60.000	

Notas Explicativas**Aliansce Shopping Centers S.A.**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011***CEZANNE**

		Novembro	Outubro de					(i) Alienação fiduciária de 60% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne; (ii) Alienação fiduciária de 15% do Carioca Shopping de propriedade da Albarpa.
Bradesco	199.790	de 2013	2027	168	-	FINANC	193.140	

DALI

		Novembro	Outubro de					(i) Alienação fiduciária de 40% do Shopping Taboão de propriedade da Dali; (ii) Alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping de propriedade da Albarpa.
Bradesco	150.351	de 2013	2027	168	-	FINANC	146.480	

TISSIANO

		Janeiro de	Dezembro					(i) Alienação fiduciária de 49% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano; (ii) Alienação fiduciária de 20% do Caxias Shopping de propriedade da Albarpa.
Bradesco	115.728	2014	de 2027	168	-	FINANC	115.640	

Total 1.740.297

(*) Valores na participação da Companhia.

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 edilícios 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

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

não gerarão qualquer efeito na Demonstração de Resultados da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

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

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

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foi no montante de R\$ 4.378 (2011: R\$ 2.548).

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.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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

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

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), a Companhia esclarece que a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

Grupos de opções	Quantidade	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
Em circulação no início do exercício	7.005.000	12,12
Outorgadas durante o exercício	115.958	17,38
Com direito prescrito durante o exercício	-	-
Exercidas durante o exercício	199.999	10,24
Expiradas durante o exercício	-	-
Em circulação no final do exercício	6.920.959	12,25
Exercíveis no final do exercício	2.552.501	11,60

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º 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	
Fator de correção em 31.12.2012	15,03%	15,03%	5,73%	3,47%	
Preço original de exercício em R\$	9,00	9,75	13,55	16,80	11,00
Em circulação no início do exercício	3.486.679	518.321	3.000.000	-	
Preço corrigido de exercício em R\$	10,35	11,22	14,33	17,38	12,12
Outorgadas durante o exercício	-	-	-	115.958	

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º Programa	Preço médio ponderado de exercício das opções de ações
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	---

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

Data da outorga	07/05/2010	07/05/2010	05/12/2011	02/04/2012	
Preço corrigido de exercício em R\$				17,38	17,38
Exercidas durante o exercício	174.116	25.883	-	-	
Preço de exercício em R\$	10,13	10,97	-	-	10,24
Em circulação no final do exercício	3.312.563	492.438	3.000.000	115.958	
Preço corrigido de exercício em R\$	10,35	11,22	14,33	17,38	12,25
Exercíveis no final do exercício	1.569.224	233.278	750.000	-	
Preço corrigido de exercício em R\$	10,35	11,22	14,33	17,38	11,60

36 Seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não foram objeto do escopo da auditoria e portanto não foram examinadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2012, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- As importâncias seguradas são avaliadas a cada emissão de apólice, podendo sofrer alterações durante o ano da apólice, em função direta de qualquer alteração para maior ou para menor dos ativos considerados. As importâncias seguradas em 31 de dezembro de 2012 eram absolutamente compatíveis com cada valor em risco, indicando um valor em risco.
- **Responsabilidade civil geral** - Os shoppings centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsáveis civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros.
- Cobertura e importâncias seguradas:
 - **Operações com Shopping Centers** - R\$ 25.000 de importância assegurada com franquia de R\$ 2.000;
 - **Danos morais nas operações com Shopping Centers:** R\$ 3.000 de importância assegurada sem franquia.
- A maior parte dos shoppings centers da Companhia possuía apólices de seguro contratadas com cobertura para danos morais, que a Companhia considerava cobrir os riscos envolvidos em sua atividade.

37 Eventos subsequentes

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

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 ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 23,25, acarretando em aumento de capital social da Companhia, passando de R\$ 1.307.632 para R\$ 1.366.018, divididos em 158.920.059 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Essa operação encontra-se nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares").

Em 24 de janeiro de 2013, a Companhia adquiriu a participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat que integra o shopping Iguatemi Salvador. A aquisição representa 19,72% do ABL total do shopping. O valor da aquisição é R\$ 232.500, deste total, R\$ 131.700 serão pagos na data da aquisição, R\$ 10.000 serão pagos 6 anos após a data do fechamento e a Companhia assumirá dívidas do vendedor no valor aproximado de R\$ 100.800. Adicionalmente, a Companhia pagará R\$ 12.500 em 5 parcelas anuais após o início da cobrança do estacionamento do shopping.

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia anunciou a aquisição de terreno em anexo ao Boulevard Shopping S.A, o valor total a ser pago é R\$ 18.000 à vista.

Em 1º de março de 2013, a Velazquez Empreendimentos e Participações Ltda, subsidiária da Companhia, assinou Instrumento Particular de Recibo e Quitação, na qual a empresa vende a fração de 2,23% do shopping Iguatemi Salvador, condomínio Naciguat, pelo valor de R\$ 21.949, recebido na mesma data.

Notas Explicativas

Aliansce Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012 e 2011

* * *

Conselho de Administração

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

Diretoria

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente
Henrique 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

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Aliansce Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 4, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Aliansce Shopping Centers S.A. essas práticas diferem da IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6 F RJ

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/0-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Os diretores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2012.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013