



## RESULTADOS 4T10

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Henrique Cordeiro Guerra**  
CEO

**Renato Botelho**  
CFO

**Eduardo Prado**  
Gerente de RI

**Bianca Carsalade**  
Analista de RI

**João Pedro Salgado**  
Analista de RI

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

### TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

22 de março de 2011 - 3ª feira  
10h00 (BR) | 09:00 AM (US ET)  
Telefone: +55 (11) 3127-4971  
Código: Aliansce  
Replay por 7 dias: +55 (11) 3127-4999  
Senha: Aliansce



## Aliansce Apresenta os seus Resultados e Destaques Financeiros e Operacionais de 2010 e do 4T10

**Rio de Janeiro, 21 de março de 2011** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias e administradoras de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados de 2010 e do 4º trimestre de 2010. 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). Estamos republicando os resultados de 2009 convertidos para IFRS para permitir a comparabilidade, conforme determina o CPC 37 – Adoção inicial ao IFRS 1.

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 e a exclusão do Shopping Leblon do nosso portfólio, ocorrida em novembro de 2009. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices.

### Destaques do quarto trimestre de 2010 e eventos recentes

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

- As vendas nos shopping centers da Companhia tiveram um crescimento de 27,5% no 4T10. As vendas nas mesmas áreas (SAS) e mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 15,7% e 14,9%, respectivamente.
- Lucro líquido registrado em 2010 foi de R\$70,5 milhões, incremento de 24,9% em relação a 2009 e de R\$17,3 milhões no 4T10, queda de 38,6% em relação ao 4T09. Vale ressaltar que o 4T09 foi impactado em função do ganho de capital na venda de 16% do FIIVPS por R\$26,0 milhões.
- Crescimento de 30,1% na receita bruta em 2010, totalizando R\$223,5 milhões. No 4T10, a receita bruta foi de R\$67,1 milhões, crescimento de 28,5% em relação ao 4T09.
- O NOI da Companhia apresentou crescimento de 29,9% e 21,8% em 2010 e 4T10, respectivamente, em decorrência de um aumento nas receitas superior ao aumento registrado nos custos operacionais.
- EBITDA ajustado apresentou crescimento de 30,6%, atingindo R\$138,3 milhões em 2010, enquanto a margem de EBITDA ajustado atingiu 66,9%. No 4T10, EBITDA ajustado apresentou crescimento de 30,5% em relação ao 4T09 e uma margem de 67,8%.
- FFO ajustado apresentou crescimento de 73,3% totalizando R\$124,7 milhões em 2010, enquanto a margem AFFO atingiu 60,3%. No 4T10, AFFO apresentou um crescimento de 67,2%, atingindo R\$32,4 milhões e margem de 52,6%.
- Taxa de ocupação dos empreendimentos foi de 97,9%, não incluindo o Boulevard Shopping Belo Horizonte, inaugurado em 26 de outubro de 2010.
- No 4T10, os investimentos da Companhia em greenfields, aumento de participação e expansões em seus shoppings, além da compra de terrenos, totalizaram R\$207,6 milhões. O investimento em 2010 totalizou R\$372,2 milhões.
- Em 05 de novembro de 2010, a Companhia adquiriu através de um leilão um terreno de 18.255 m<sup>2</sup> vizinho ao Via Parque Shopping na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. A área representa uma oportunidade única para o desenvolvimento de um projeto interligado ao Via Parque Shopping. Para mais informações, vide seção Vetores de Crescimento.



- Em 11 de novembro de 2010, a Companhia adquiriu 30% do direito de construir uma torre de salas comerciais em cima do Boulevard Shopping Belo Horizonte, localizado em Belo Horizonte, MG. A participação da Aliansce passou a ser de 100% na torre e se mantém 70% no shopping. Para mais informações, vide seção Vetores de Crescimento.
- Em 19 de novembro de 2010, os acionistas minoritários da Companhia aprovaram em Assembléia Geral Extraordinária (AGE) a aquisição de 50% do Boulevard Shopping Campos. O Shopping, com 19.000 m<sup>2</sup> de ABL, encontra-se em construção e tem a sua inauguração prevista para 26 de abril de 2011. Para mais informações vide seção Vetores de Crescimento.
- Em 22 de novembro de 2010, a Companhia adquiriu uma fração adicional de 6,00% do Boulevard Shopping Campina Grande. Com esta nova aquisição, a Companhia passa a deter 36,52% do empreendimento.
- Em 03 de dezembro de 2010, a Companhia inaugurou a segunda expansão do Bangu Shopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, adicionando 5.611 m<sup>2</sup> de ABL, 25 novas lojas e uma nova praça de alimentação ao shopping, totalizando 51.929 m<sup>2</sup> de ABL.
- Em 03 de fevereiro de 2011, anunciamos um acordo de permuta com a RJZ Cyrela para a construção de duas torres comerciais, com 720 unidades, em cima do Carioca Shopping, no Rio de Janeiro. Nesta mesma data, comunicamos ainda o aumento da ABL total da expansão do shopping de 8.200 m<sup>2</sup> para 10.700 m<sup>2</sup>, com inauguração prevista para o 4T12. O montante a ser permutado pelo projeto imobiliário representa aproximadamente 70% do CAPEX da expansão. O resultado operacional esperado - considerando 100% de participação - para o terceiro ano de operação da expansão é de R\$ 6,7 milhões e a expansão possui uma TIR estimada real e desalavancada de 58,0% a.a..
- Em 08 de fevereiro de 2011, realizamos o evento de entrega das chaves aos lojistas no Boulevard Shopping Campos, que já possui 95% de sua ABL comercializada.

Principais Indicadores	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>Desempenho Financeiro - informações gerenciais</b>						
Receita Bruta	67.104	52.236	28,5%	223.469	171.721	30,1%
Receita Líquida	61.717	48.767	26,6%	206.762	159.934	29,3%
NOI	48.125	39.527	21,8%	167.074	128.636	29,9%
Margem %	83,7%	86,2%	-2,4p.p.	88,1%	87,6%	0,5p.p.
EBITDA Ajustado	41.860	32.088	30,5%	138.335	105.932	30,6%
Margem %	67,8%	65,8%	2p.p.	66,9%	66,2%	0,7 p.p.
Lucro Líquido	17.317	28.190	-38,6%	70.520	56.446	24,9%
Margem %	28,1%	57,8%	-29,7p.p.	34,1%	35,3%	-1,2p.p.
FFO Ajustado	32.443	19.398	67,2%	124.700	71.976	73,3%
Margem %	52,6%	39,8%	12,8p.p.	60,3%	45,0%	15,3p.p.
<b>Desempenho Operacional - informações gerenciais</b>						
Vendas	1.382.590	1.083.998	27,5%	4.103.614	3.241.893	26,6%
Vendas/m <sup>2</sup> (média mensal)	1.131,3	1.040,6	8,7%	914,2	821,5	11,3%
Aluguel/m <sup>2</sup> (média mensal)	60,9	59,9	1,7%	56,8	53,7	5,7%
SAS/m <sup>2</sup> (vendas mesma área) <sup>1</sup>	1.266,4	1.094,8	15,7%	949,7	831,3	14,2%
SAR/m <sup>2</sup> (aluguel mesma área) <sup>1</sup>	69,5	62,1	11,8%	54,1	49,9	8,4%
SSS/m <sup>2</sup> (vendas mesmas lojas) <sup>1</sup>	1.184,7	1.031,0	14,9%	927,7	813,3	14,1%
SSR/m <sup>2</sup> (aluguel mesmas lojas) <sup>1</sup>	68,2	60,8	12,1%	53,7	49,6	8,2%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,2%	9,3%	-0,1p.p.	9,9%	10,3%	-0,3p.p.
Inadimplência	0,7%	1,0%	-0,3p.p.	1,5%	1,6%	-0,1p.p.
Ocupação <sup>2</sup>	97,9%	98,1%	-0,2p.p.	97,9%	98,1%	-0,2p.p.
ABL Total Final (m <sup>2</sup> )	474.538	423.639	12,0%	474.538	423.639	12,0%
ABL Propria Final (m <sup>2</sup> )	263.706	225.718	16,8%	263.706	225.718	16,8%
ABL que informa vendas (média - m <sup>2</sup> )	391.604	347.243	12,8%	369.180	328.875	12,3%

<sup>1</sup> Média mensal. Não inclui o Shopping Santa Úrsula (em processo de revitalização)

<sup>2</sup> Não inclui o Boulevard Shopping Belo Horizonte

Nota: Considera o investimento no Via Parque Shopping consolidado na participação de 69,62% para os Exercícios de 2010 e 2009 e a exclusão de 70% do resultado do 4T09 do Shopping Leblon apenas para o Exercício de 2009.



## Efeitos da Adoção Inicial do IFRS

Em concordância com a convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil às normas internacionais de contabilidade (IFRS) a partir de 2010, a Companhia apresenta, a seguir, os principais efeitos produzidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

### I. Cálculo da depreciação com a nova vida útil – ICPC 10

A Companhia optou por reavaliar a vida útil de seus ativos baseado em laudo elaborado por peritos no mercado, alterando de 25 para 40 a 48 anos a vida útil dos bens. A adoção do ICPC 10 foi feita a partir de 1º de janeiro de 2010, resultando numa redução no custo da depreciação/depreciação acumulada de R\$11.627 mil em 2010.

### II. Capitalização de juros – CPC 20

Capitalização dos juros dos empréstimos tomados pela Companhia cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento de novos ativos e expansões de empreendimentos operacionais. Os juros ora registrados em despesa financeira foram reclassificados para propriedade para investimento no valor de R\$12.560 mil e R\$10.154 mil em 2010 e 2009, respectivamente.

### III. Combinação de negócios/Aquisição de Participação de não controladores – CPC 15/ICPC 09

Para as aquisições ocorridas a partir de 1º de janeiro de 2009, a Companhia mensurou a valor justo dos ativos e passivos adquiridos e avaliou a existência de valor intangível, levando-se em consideração, ainda, a aquisição de controle comum e/ ou controle compartilhado dos ativos adquiridos.

Para melhor entendimento dos impactos deste CPC em nossas demonstrações ver Demonstrações Financeiras, nota explicativa 3.

### IV. Propriedade para investimento – CPC 28

A Aliansce registra seus shoppings centers em operação ou em desenvolvimento como propriedade para investimento, uma vez que esses empreendimentos são mantidos para fins de locação.

A companhia optou por registrar suas propriedades para investimento pelo método de custo. O valor justo foi calculado utilizando premissas internas e seguindo a metodologia de fluxo de caixa descontado com taxa de desconto calculada seguindo o modelo CAPM. O valor justo em dezembro de 2010 foi de R\$ 3,0 bilhões.

Maiores detalhes podem ser encontrados na nota explicativa 14 das Demonstrações Financeiras.

### V. Reversão do ativo diferido líquido e eliminação da amortização do diferido - CPC 37

Em concordância com as instruções para adoção inicial do IFRS, a Companhia eliminou os saldos de ativos diferidos assim como a amortização do diferido contabilizada no resultado.

Para melhor entendimento dos impactos do IFRS em nossas demonstrações ver nota explicativa 37 das Demonstrações Financeiras.



## Mensagem da Administração

A Aliansce continuou a sua forte trajetória de crescimento em 2010, acompanhando o mais elevado crescimento de PIB da economia Brasileira nos últimos 25 anos. Os 17 shopping centers da Companhia (03 em desenvolvimento) estão estrategicamente localizados pelo Brasil, alcançando uma ampla base de consumidores. Esses ativos são únicos com sólido potencial de geração de caixa. O compromisso e dedicação das nossas equipes permitiram a empresa fortalecer as suas operações e capitalizar as oportunidades no setor no Brasil.

O portfólio da Aliansce teve um crescimento total de vendas de 26,6% em 2010. Como resultado, o EBITDA e FFO da Companhia atingiram R\$ 138,3 milhões e R\$ 124,7 milhões no ano e as margens continuaram a melhorar alcançando 66,9% e 60,3% em 2010, respectivamente.

A “Nova Geração” de ativos (com menos de 5 anos de histórico operacional), representando aproximadamente 56% do ABL da companhia, tiveram um crescimento de vendas mesmas lojas (SSS) de 21,2% no 4T10. Os shoppings voltados para a classe média emergente tiveram crescimento de SSS de 21,0% no mesmo período. Esse grupo de ativos representa aproximadamente 35% da ABL da Aliansce. Essa taxa de crescimento é bem acima da média do setor e confirma a competência das nossas equipes de desenvolvimento e administração. O aumento de vendas e de produtividade dos lojistas está resultando em “leasing spreads” de aproximadamente 30% em vários ativos.

No 4T10, o crescimento de SSS e de aluguéis mesmas lojas (SSR) do portfólio foi de 14,9% e 12,1%, respectivamente. Em 2010, o crescimento de SSS e SSR do portfólio foi de 14,1% e 8,2%, respectivamente. A combinação de taxas elevadas de vendas e o baixo custo de ocupação de 9,9% do portfólio possibilita buscar um aumento de aluguéis, preservando um custo de ocupação mais do que adequado para os nossos lojistas.

Em Janeiro de 2010, a Aliansce conclui o seu IPO, permitindo a companhia aumentar o seu capital em R\$ 450 milhões. Essa injeção de capital fortaleceu o nosso balanço e elevou a nossa capacidade de investimento. Estamos usando nosso balanço com eficiência e segurança. Nossa alavancagem tem perfil de amortização de longo prazo, sem risco de refinanciamento e um custo que agrega valor aos nossos investimentos.

Em 2010, a Aliansce investiu R\$ 372 milhões em atividades que vão desde aquisições até investimentos para o desenvolvimento de novos projetos e expansões. O projeto do Boulevard Campos foi adquirido através de um processo onde somente os acionistas minoritários votaram pela aprovação de uma transação envolvendo partes relacionadas, o que confirma o nosso compromisso com as práticas mais elevadas de governança corporativa. O Boulevard Campos tem a sua abertura marcada para o dia 26 de abril de 2011 e possui mais de 95% da ABL comercializada.

A inauguração do Boulevard Belo Horizonte em outubro de 2010 marca a chegada da Aliansce na cidade de Belo Horizonte. O empreendimento é o segundo maior shopping da cidade e acrescentou 30,2 mil m<sup>2</sup> à ABL própria da Companhia. Estamos desenvolvendo ainda no terreno do shopping um dos principais edifícios comerciais “triple-A” de Belo Horizonte, com data de inauguração prevista para 4T12.

Em agosto de 2010, começamos a comercialização do Parque Shopping Belem, que será o segundo shopping da Aliansce na cidade. O Boulevard Belém, inaugurado em novembro de 2009, tem uma taxa de ocupação superior a 99% da sua ABL. Esses serão os dois únicos shoppings a serem inaugurados em mais de 15 anos em Belém, cidade com mais de 2 milhões de pessoas na sua região metropolitana.

As expansões de Bangu, Carioca e Salvador acrescentaram 9,5 mil metros quadrados de ABL em 2010 para a empresa. O investimento acumulado nestas expansões foi de R\$ 29,1 milhões e o NOI estabilizado previsto de R\$ 5,6 milhões.

Estamos na fase final de detalhamento de um projeto que será desenvolvido no terreno ao lado do Via Parque Shopping que adquirimos em novembro de 2010. Esse projeto deverá acrescentar aproximadamente 20 mil metros quadrados de ABL própria para Aliansce no primeiro semestre de 2013.



Buscamos alternativas de crescimento que seguem a nossa filosofia de investimento de gerar valor para os nossos acionistas e que agreguem qualidade ao nosso portfólio. Prevemos boas possibilidades de crescer o nosso portfólio em 2011 através de aquisições. Continuaremos desenvolvendo novos empreendimentos em mercados onde existe um desequilíbrio entre a oferta e procura de ABL. Reafirmamos o nosso compromisso de tornar nossos ativos líderes em seus mercados. Em conclusão, estamos confiantes quanto às perspectivas de crescimento da Aliansce em 2011 e no futuro.

A Administração

## Nosso Portfólio

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

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

- No grupo de ativos Core, encontram-se os nossos ativos já maduros que possuem mais de cinco anos de histórico operacional.
- No grupo de Nova geração de ativos, encontram-se os nossos ativos que ainda estão em fase de maturação (que possuem menos de cinco anos de histórico operacional) ou que recentemente passaram por uma revitalização.
- No grupo de Próxima Geração de ativos, encontram-se os nossos ativos ainda em desenvolvimento ou que passam por uma revitalização.

Destacamos que a partir do 4T10, o Shopping Santa Úrsula passou a integrar o grupo da Nova Geração de ativos após ter concluído a primeira fase de sua revitalização e o Boulevard Shopping Campos passou a integrar o grupo de Próxima Geração após ser adquirido pela Companhia.

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



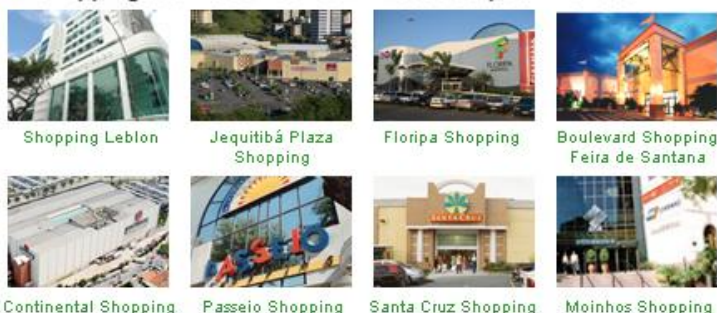
### ■ Nova Geração de Ativos (Shoppings com menos de 5 anos de histórico operacional)

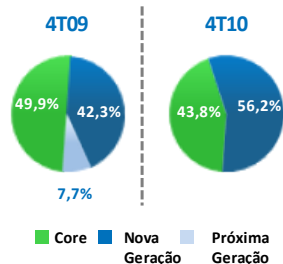


### ■ Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)



### ■ Shoppings de Terceiros - administrados pela Aliansce




**ABL Própria por grupo**


No final do 4T10, a Companhia possuía participação em 14 shoppings em operação e 03 em desenvolvimento, totalizando 263,7 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em operação e 41,3 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em desenvolvimento. A Companhia também atua como prestadora de serviços, na administração e comercialização de 08 shopping centers de terceiros que possuem 116,1 mil m<sup>2</sup> de ABL total.

Shoppings em Operação	Estado	% Aliansce	ABL (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
<b>Ativos Core - Mais de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>44,7%</b>	<b>243.981</b>	<b>108.972</b>	<b>98,9%</b>	
Shopping Iguatemi Salvador <sup>1</sup>	BA	45,36%	60.180	27.297	99,2%	AC
Shopping Taboão	SP	38,00%	35.601	13.528	99,6%	AC
Via Parque Shopping	RJ	69,62%	53.937	37.551	99,3%	AC
Boulevard Shopping Campina Grande	PB	36,52%	17.335	6.331	99,4%	AC
Shopping Grande Rio	RJ	25,00%	35.825	8.956	98,8%	AC
Carioca Shopping	RJ	40,00%	23.461	9.384	99,6%	AC
Supershopping Osasco	SP	33,58%	17.641	5.924	94,6%	C
<b>Nova Geração de Ativos - Menos de 5 anos de histórico operacional</b>		<b>67,0%</b>	<b>221.095</b>	<b>148.180</b>	<b>96,3%<sup>2</sup></b>	
Bangu Shopping	RJ	100,00%	51.929	51.929	99,8%	AC
Santana Parque Shopping	SP	50,00%	26.542	13.271	98,4%	AC
Shopping Santa Úrsula	SP	37,50%	23.088	8.658	89,8%	-
Caxias Shopping	RJ	40,00%	25.559	10.223	98,2%	AC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,00%	16.925	8.462	83,5%	AC
Boulevard Shopping Belém	PA	75,00%	33.988	25.491	98,6%	AC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,00%	43.064	30.145	87,7%	AC
<b>Lojas C&amp;A</b>		<b>69,27%</b>	<b>9.462</b>	<b>6.555</b>	<b>100,0%</b>	
Loja C&A Feira de Santana	BA	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Grande Rio	RJ	100,00%	2.108	2.108	100,0%	n/a
Loja C&A Iguatemi Salvador Naciguat	BA	44,58%	5.246	2.339	100,0%	n/a
<b>Total do portfólio</b>		<b>55,57%</b>	<b>474.538</b>	<b>263.706</b>	<b>97,9%<sup>2</sup></b>	
<b>Próxima Geração de Ativos - Em desenvolvimento / revitalização</b>		<b>50,00%</b>	<b>82.968</b>	<b>41.484</b>		
Boulevard Shopping Campos	RJ	50,00%	19.000	9.500	-	AC
Parque Shopping Belém	PA	50,00%	28.100	14.050	-	AC
Parque Shopping Maceió	AL	50,00%	35.868	17.934	-	AC
<b>Total do portfólio + ativos em desenvolvimento</b>			<b>557.506</b>	<b>305.190</b>		

(A) Administração | (C) Comercialização

<sup>1</sup>Participação detida através de 2 condomínios - 41,59% do Naciguat e 71,49% do Riguat

<sup>2</sup> Não considera o Boulevard Shopping Belo Horizonte, inaugurado em 26 de outubro de 2010

## Desempenho de Vendas

As vendas totais dos shoppings da Companhia apresentaram um crescimento de 27,5% no 4T10 em relação ao mesmo período do ano anterior, alcançando R\$1,4 bilhões. Em 2010, as vendas atingiram R\$4,1 bilhões, 26,6% acima do total acumulado de 2009.

Em 2010, 13 dos nossos 14 shoppings apresentaram crescimento de dois dígitos em relação ao ano de 2009. Destacamos o Caxias Shopping, Bangu Shopping e Shopping Grande Rio que continuaram a apresentar aumento significativo de vendas no trimestre e fecharam o ano com crescimento de 28,0%, 24,3%, e 24,0%, respectivamente.

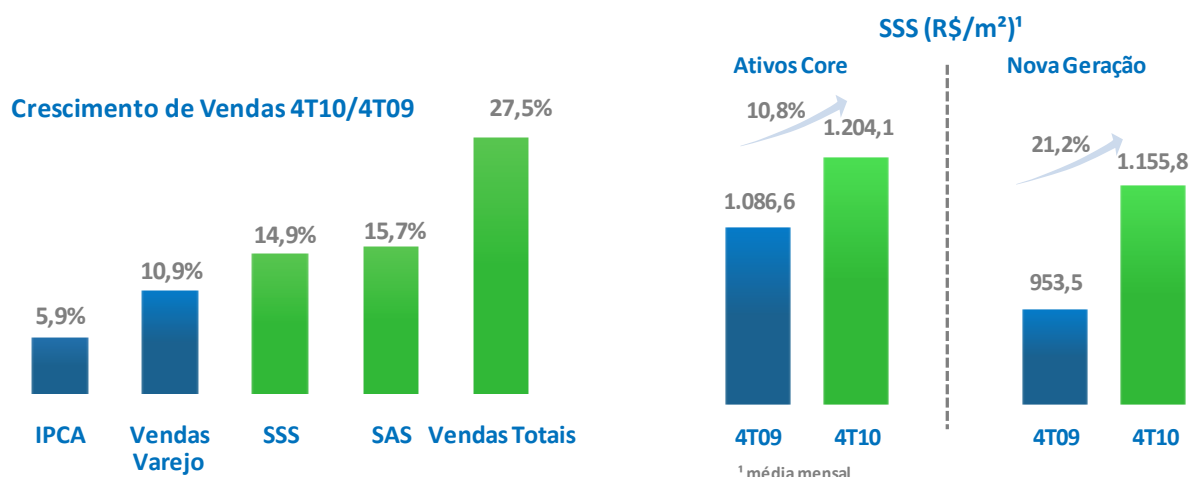
A excelente localização dos nossos ativos, o bom momento do varejo e a maior participação das vendas realizadas em shoppings da Nova Geração permitiram que no 4T10 as vendas nas mesmas lojas (SSS) e nas mesmas áreas (SAS) apresentassem crescimento de 14,9% e 15,7%, respectivamente, confirmando a tendência de um aumento significativo nas vendas. No ano, SSS e SAS aumentaram em 14,1% e 14,2%, respectivamente, em comparação com o período anterior.

O grupo da Nova Geração de ativos confirma nossa expectativa e continua apresentando crescimentos de SSS e SAS superiores aos ativos Core. Vale ressaltar que a entrada do Boulevard Shopping Belém (em novembro de 2010, quando o shopping completou 1 ano de operação) nos cálculos contribuiu positivamente nos indicadores do 4T10. O grupo de ativos Core



apresentou um crescimento de SSS de 10,8%, enquanto a Nova Geração de ativos registrou um aumento de 21,2% no mesmo período.

Observamos também a melhoria de performance dos shoppings Santa Ursula e Boulevard Shopping Brasília. O Santa Ursula apresentou aumento da taxa de ocupação e do fluxo de consumidores, resultado do término da primeira fase de revitalização, que alavancou o crescimento de vendas do shopping em 43,6% no 4T10 e em 31,0% no ano. O Boulevard Shopping Brasília também apresentou maior ocupação e o aumento do fluxo de consumidores o que refletiu na melhora na performance de vendas deste shopping, que praticamente dobrou no 4T10 em relação ao ano passado. Vale ressaltar que a venda por m<sup>2</sup> do Boulevard Shopping Brasília cresceu 46,2% no 4T10 e 137,9% no ano.



Vendas por shopping	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	336.270	296.981	13,2%	1.096.632	987.013	11,1%
Shopping Taboão	103.532	88.312	17,2%	312.356	265.671	17,6%
Via Parque Shopping	118.753	106.944	11,0%	379.393	330.188	14,9%
Boulevard Shopping Campina Grande	55.617	50.825	9,4%	183.405	163.185	12,4%
Shopping Grande Rio	112.519	93.793	20,0%	338.035	272.590	24,0%
Carioca Shopping	87.481	75.406	16,0%	263.642	238.241	10,7%
Supershopping Osasco	55.884	54.181	3,1%	182.416	175.062	4,2%
Bangu Shopping	140.845	111.227	26,6%	399.083	321.154	24,3%
Santana Parque Shopping	67.100	60.334	11,2%	206.045	178.071	15,7%
Shopping Santa Úrsula	36.158	25.177	43,6%	109.792	83.822	31,0%
Caxias Shopping	66.279	52.555	26,1%	192.168	150.103	28,0%
Boulevard Shopping Brasília <sup>1</sup>	30.854	15.558	98,3%	85.776	24.086	256,1%
Boulevard Shopping Belém <sup>2</sup>	117.826	52.707	123,5%	301.397	52.707	471,8%
Boulevard Shopping Belo Horizonte <sup>3</sup>	53.474	-	n/a	53.474	-	n/a
<b>Total</b>	<b>1.382.590</b>	<b>1.083.998</b>	<b>27,5%</b>	<b>4.103.614</b>	<b>3.241.893</b>	<b>26,6%</b>
<b>ABL que informa vendas (média)</b>	<b>391.604</b>	<b>347.243</b>	<b>12,8%</b>	<b>369.180</b>	<b>328.875</b>	<b>12,3%</b>

<sup>1</sup> Inaugurado em Junho de 2009

<sup>2</sup> Inaugurado em Novembro de 2009

<sup>3</sup> Inaugurado em 26 de Outubro de 2010



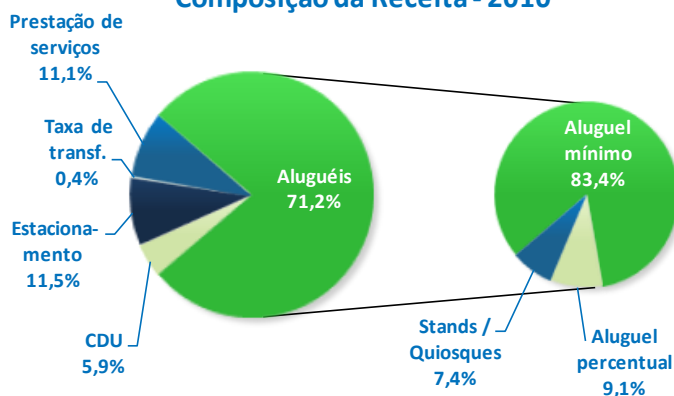
## Destaques Financeiros

### Receita Bruta

O crescimento da receita do Boulevard Shopping Belém, a inauguração do Boulevard Shopping Belo Horizonte, a expansão do Bangu Shopping e a revitalização da praça de alimentação e expansão do Iguatemi Salvador reforçaram o crescimento da receita bruta da companhia no 4T10, que apresentou um crescimento de 28,5%. Em 2010, o crescimento foi de 30,1% acima do mesmo período do ano anterior. Excluindo o ajuste do aluguel linear, a receita bruta apresentou um crescimento de 35,9% no 4T10 e de 33,0% em 2010 em relação ao 4T09 e 2009 respectivamente.

Os shoppings de “Nova Geração” (menos de cinco anos de histórico operacional) apresentaram crescimento de 73,8% em relação ao ano anterior e sua participação na receita total evoluiu de 31,7% em 2009 para 42,3% em 2010.

### Composição da Receita - 2010



Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>Receitas por Natureza</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Aluguéis	53.167	40.027	32,8%	158.890	120.688	31,7%
Cessão de direito de uso	3.740	2.688	39,1%	13.079	9.707	34,7%
Estacionamento	8.729	6.182	41,2%	25.643	18.234	40,6%
Taxa de transferência	506	137	269,3%	970	576	68,4%
Prestação de serviços	6.825	4.667	46,2%	24.742	18.691	32,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(5.863)	(1.465)	300,2%	145	3.825	-96,2%
<b>Total</b>	<b>67.104</b>	<b>52.236</b>	<b>28,5%</b>	<b>223.469</b>	<b>171.721</b>	<b>30,1%</b>

Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>Receita Total por Empreendimentos</b> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)						
Shopping Iguatemi Salvador	12.938	11.508	12,4%	40.750	38.529	5,8%
Shopping Taboão	3.492	3.361	3,9%	11.553	11.335	1,9%
Via Parque Shopping	7.383	6.129	20,5%	24.076	20.635	16,7%
Boulevard Shopping Campina Grande	811	643	26,1%	2.525	2.186	15,5%
Shopping Grande Rio	2.797	2.409	16,1%	8.893	7.608	16,9%
Carioca Shopping	2.844	2.475	14,9%	9.158	7.597	20,5%
Supershopping Osasco	1.395	1.317	5,9%	4.665	4.588	1,7%
Bangu Shopping	11.229	9.514	18,0%	33.536	29.826	12,4%
Santana Parque Shopping	3.290	3.799	-13,4%	10.869	11.366	-4,4%
Shopping Santa Úrsula	1.047	357	193,3%	2.988	1.490	100,5%
Caxias Shopping	2.326	1.876	24,0%	7.350	6.146	19,6%
Boulevard Shopping Brasília <sup>1</sup>	1.407	546	n/a	3.592	1.061	n/a
Boulevard Shopping Belém <sup>2</sup>	10.160	4.499	n/a	31.779	4.499	n/a
Boulevard Shopping Belo Horizonte <sup>3</sup>	4.396	-	n/a	4.396	-	n/a
Lojas C&A	627	601	4,3%	2.452	2.339	4,8%
Serviços	6.825	4.667	46,2%	24.742	18.691	32,4%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	(5.863)	(1.465)	300,2%	145	3.825	-96,2%
<b>Total</b>	<b>67.104</b>	<b>52.236</b>	<b>28,5%</b>	<b>223.469</b>	<b>171.721</b>	<b>30,1%</b>

<sup>1</sup> Inaugurado em Junho de 2009

<sup>2</sup> Inaugurado em Novembro de 2009

<sup>3</sup> Inaugurado em 26 de Outubro de 2010



Receita de Locação por shopping	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais)</i>						
Shopping Iguatemi Salvador	12.157	11.099	9,5%	38.578	36.733	5,0%
Shopping Taboão	2.640	2.252	17,2%	8.617	7.758	11,1%
Via Parque Shopping	4.672	4.471	4,5%	15.381	14.897	3,2%
Boulevard Shopping Campina Grande	793	626	26,7%	2.459	2.121	15,9%
Shopping Grande Rio	2.187	1.957	11,8%	6.850	6.113	12,1%
Carioca Shopping	2.368	2.168	9,2%	7.566	6.867	10,2%
Supersshopping Osasco	1.277	1.121	13,9%	4.035	3.765	7,2%
Bangu Shopping	8.262	7.297	13,2%	24.486	21.477	14,0%
Santana Parque Shopping	2.545	2.304	10,5%	8.044	7.735	4,0%
Shopping Santa Úrsula	818	344	137,8%	2.358	1.409	67,4%
Caxias Shopping	1.596	1.408	13,4%	4.970	4.606	7,9%
Boulevard Shopping Brasília <sup>1</sup>	1.315	519	n/a	3.329	1.011	n/a
Boulevard Shopping Belém <sup>2</sup>	8.763	3.858	n/a	26.618	3.857	n/a
Boulevard Shopping Belo Horizonte <sup>3</sup>	3.147	-	n/a	3.147	-	n/a
Lojas C&A	627	603	4,0%	2.452	2.339	4,8%
<b>Total</b>	<b>53.167</b>	<b>40.027</b>	<b>32,8%</b>	<b>158.890</b>	<b>120.688</b>	<b>31,7%</b>

<sup>1</sup> Inaugurado em Junho de 2009

<sup>2</sup> Inaugurado em Novembro de 2009

<sup>3</sup> Inaugurado em 26 de Outubro de 2010

A melhor *performance* dos shoppings no período e as inaugurações do Boulevard Shopping Brasília e Boulevard Shopping Belém em 2009 e do Boulevard Shopping Belo Horizonte em 2010 contribuíram para o incremento da receita de locação.

No 4T10, as receitas de locação dos shoppings da Companhia tiveram um crescimento de 32,8% em relação ao mesmo período de 2009 e 31,7% em 2010. Os shoppings Iguatemi Salvador, SuperShopping Osasco, Santana Parque Shopping e Caxias Shopping apresentaram crescimento significativo no último trimestre apontando uma tendência positiva no desempenho destes empreendimentos.

### Custo de Aluguéis e Serviços

As despesas de depreciação de propriedades apresentaram um aumento em decorrência das inaugurações dos shoppings e expansões no final de 2009 e durante ano de 2010, porém esse crescimento foi atenuado pela adoção do CPC 28 em 2010, que alterou o período de depreciação das propriedades estendendo de 25 para até 48 anos e gerou uma redução de R\$ 11.627 mil na despesa de depreciação de 2010.

Os gastos pré-operacionais ocorridos no 4T10 são justificados pela inauguração do Boulevard Shopping Belo Horizonte, construção do Parque Shopping Belém e do Boulevard Shopping Campos, cuja inauguração está prevista para abril de 2011.

O aumento da ABL decorrente das inaugurações e expansões dos nossos ativos contribuiu para um aumento do custo operacional dos shoppings e do custo de estacionamento.

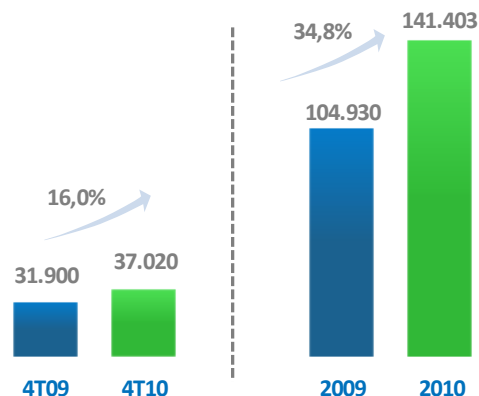
Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Custos por Natureza</b>						
Depreciação e amortização	7.906	5.897	34,1%	21.500	19.840	8,4%
Custos operacionais dos shoppings	7.915	5.404	46,5%	19.387	15.288	26,8%
Custo de estacionamento	2.805	1.695	65,5%	9.080	6.114	48,5%
Gastos pré-operacionais	3.103	1.460	112,5%	6.901	5.866	17,6%
Custo de comercialização e planejamento	1.534	1.468	4,5%	5.305	4.904	8,2%
Provisão para devedores duvidosos	1.434	943	52,1%	3.186	2.992	6,5%
<b>Total</b>	<b>24.697</b>	<b>16.867</b>	<b>46,4%</b>	<b>65.359</b>	<b>55.004</b>	<b>18,8%</b>



## Lucro Bruto

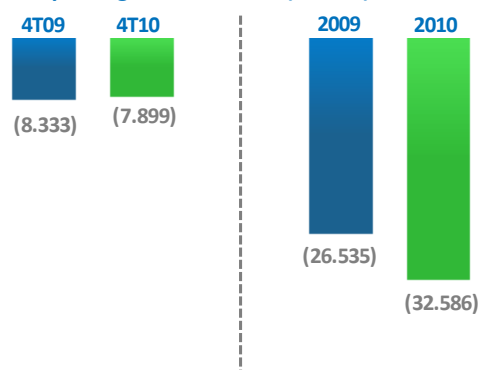
Em 2010, o lucro bruto alcançou um crescimento de 34,8%, totalizando R\$ 141,4 milhões. No 4T10, o lucro foi de R\$37,0 milhões contra R\$31,9 milhões no mesmo período do ano anterior, reflexo do início das operações dos novos shoppings.

## Lucro Bruto (R\$ Mil)



## (Despesas)/Receitas Operacionais

### Despesas gerais e Admin (R\$ Mil)



Em 2010, as despesas gerais e administrativas tiveram um crescimento de 22,8%, passando de R\$26,5 milhões para R\$32,6 milhões em função de novas demandas e atividades relacionadas a uma empresa de capital aberto, além da implantação de programa de stock options.

Desde o IPO, a Aliansce vem investindo em melhorar seu nível de governança e controles, sendo que no último trimestre foi iniciada a implantação do SAP, cuja primeira fase entrará em operação no 3T11.

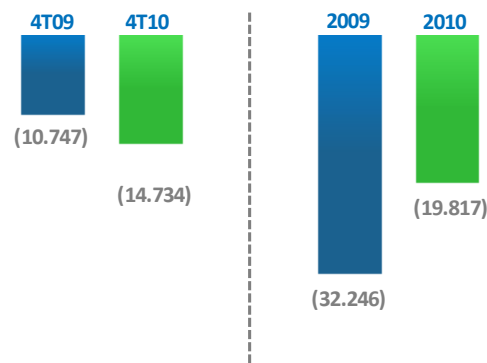
É importante ressaltar que no 4T09 as despesas gerais e administrativas foram afetadas por despesas pontuais como arbitragem e assessoria contratada relacionada à venda de cotas do fundo imobiliário do Via Parque, distorcendo a base de comparação com o 4T10.

Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>(Despesas)/Receitas Operacionais</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Despesas administrativas e gerais	(7.899)	(8.333)	-5,2%	(32.586)	(26.535)	22,8%
Resultado da equivalência patrimonial	-	69	n/a	-	383	n/a
Despesa com depreciação e amortização de diferido e intangível	(111)	(137)	-19,1%	(368)	(285)	29,1%
Outras (despesas)/receitas operacionais	6.084	26.982	-77,5%	6.296	31.015	-79,7%
(+) Ações judiciais	-	-	n/a	-	6.080	n/a
(+) Ganho sobre investimentos - CPC 15/ICPC09	4.460	-	n/a	4.460	-	n/a
(+) Ganho de capital na venda de quotas do FIIVPS	-	26.010	n/a	-	26.010	n/a
(+/-) Outros	1.624	972	67,1%	1.836	(1.075)	-270,8%
<b>Total</b>	<b>(1.926)</b>	<b>18.581</b>	<b>-110,4%</b>	<b>(26.658)</b>	<b>4.578</b>	<b>-682,3%</b>

## Resultado Financeiro

Com o IPO realizado no início do ano de 2010, o saldo em caixa originado nesta operação gerou uma maior receita financeira neste período, contribuindo para a melhora do resultado financeiro. Destacamos ainda a marcação do SWAP a mercado (Lei 11.638) que representou no ano um ganho de R\$8,1 milhões vis-à-vis a perda de R\$12,3 milhões registrada em 2009. Outro ponto relevante na determinação do resultado financeiro de 2010 foram os novos CCI/CRI de Belém emitido no 1T09 sem efeito em resultado durante o período de construção e o de Bangu emitido no 4T09.

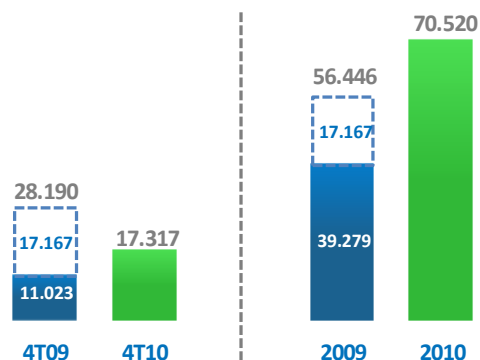
## Resultado Financeiro (R\$ Mil)





## Lucro Líquido

### Lucro Líquido (R\$ Mil)



Lucro Venda Participação 16% no Via Parque Shopping

Em 2010, o lucro líquido apresentou crescimento de 24,9% em relação a 2009, passando de R\$56,4 milhões para R\$70,5 milhões, com uma margem de 34,1% em 2010 contra 35,3% em 2009. No 4T10, o lucro líquido foi de R\$17,3 milhões contra R\$28,2 milhões em 2009 apresentando uma queda de 38,6%, justificada pelo efeito do ganho de capital de R\$26,0 milhões na venda de 16% do Via Parque Shopping no 4T09 e no ano de 2009.

O lucro líquido de 2009 e do 4T09 foram ajustados em função dos seguintes efeitos do IFRS: (i) Capitalização dos juros (CPC 20); (ii) Amortização do ágio mais valia e (iii) Eliminação da amortização do ativo diferido (CPC 37).

## NOI

O bom desempenho de nossos shoppings, a inauguração do Boulevard Shopping Belo Horizonte e de expansões resultaram em um crescimento de 21,8% no NOI do 4T10 em relação ao mesmo período de 2009, alcançando R\$ 48,1 milhões e uma margem de 83,7%. Em 2010, com a contribuição do 1º ano do Boulevard Shopping Belém, o NOI passou de R\$ 128,6 milhões para R\$ 167,1 milhões. O crescimento foi de 29,9% em relação ao ano de 2009 e a margem de NOI foi de 88,1%. Sem considerar o ajuste de aluguel linear a margem de NOI seria de 86,0% no 4T10 contra 86,6% no 4T09 e 88,4% em 2010 contra 87,2% em 2009.

Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>NOI</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
Aluguéis	47.810	38.699	23,5%	160.005	125.089	27,9%
Cessão de direito de uso	3.740	2.688	39,1%	13.079	9.707	34,7%
Resultado de estacionamento	5.924	4.487	32,0%	16.563	12.120	36,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>57.474</b>	<b>45.874</b>	<b>25,3%</b>	<b>189.647</b>	<b>146.916</b>	<b>29,1%</b>
(-) Custos operacionais dos shoppings	(7.915)	(5.404)	46,5%	(19.387)	(15.288)	26,8%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.434)	(943)	52,1%	(3.186)	(2.992)	6,5%
<b>(=) NOI</b>	<b>48.125</b>	<b>39.527</b>	<b>21,8%</b>	<b>167.074</b>	<b>128.636</b>	<b>29,9%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>83,7%</b>	<b>86,2%</b>	<b>-2,4p.p.</b>	<b>88,1%</b>	<b>87,6%</b>	<b>0,5p.p.</b>

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado da Companhia atingiu R\$41,9 milhões no 4T10, apresentando crescimento de 30,5% em relação ao período anterior. No ano de 2010, o destaque para a formação do EBITDA ajustado é a Receita Líquida que apresentou crescimento superior ao crescimento dos custos, levando o EBITDA ajustado no ano para R\$138,3 milhões frente aos R\$105,9 milhões registrados em 2009. Os ajustes para adoção do IFRS implantados em 2010 não afetaram o EBITDA Ajustado.

Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
	<i>(valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Receita Líquida</b>	<b>61.717</b>	<b>48.767</b>	<b>26,6%</b>	<b>206.762</b>	<b>159.934</b>	<b>29,3%</b>
(-) Custos	(24.697)	(16.867)	46,4%	(65.359)	(55.004)	18,8%
(-) Despesas	(1.926)	18.581	-110,4%	(26.658)	4.578	-682,3%
(+) Depreciação e amortização	8.017	6.034	32,9%	21.868	20.125	8,7%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>43.111</b>	<b>56.515</b>	<b>-23,7%</b>	<b>136.613</b>	<b>129.633</b>	<b>5,4%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(1.251)	(24.427)	-94,9%	1.722	(23.701)	-107,3%
(-) Ganho de capital na venda de quotas do FIIVPS	-	(26.010)	n/a	-	(26.010)	n/a
(+) Gastos pré-operacionais	3.103	1.460	112,5%	6.901	5.866	17,6%
(-) Ganho sobre investimentos - CPC 15/ICPC09	(4.460)	-	n/a	(4.460)	-	n/a
(-) Ações judiciais	-	-	n/a	-	(6.080)	n/a
(+/-) Outros	106	123	-13,7%	(719)	2.523	-128,5%
<b>(=) EBITDA ajustado</b>	<b>41.860</b>	<b>32.088</b>	<b>30,5%</b>	<b>138.335</b>	<b>105.932</b>	<b>30,6%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>67,8%</b>	<b>65,8%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>66,9%</b>	<b>66,2%</b>	<b>0,7 p.p.</b>



## FFO e FFO Ajustado (AFFO)

O FFO ajustado (AFFO) visa refletir a real geração de caixa da Companhia considerando a estruturação de financiamentos de longo prazo com carência de pagamentos de principal e juros. Excluímos ainda itens não recorrentes e itens não caixa. A margem AFFO atingiu 60,3% em 2010, que representa um aumento de 15,3 p.p. em relação a 2009.

Dos ajustes do IFRS, apenas a capitalização de juros (CPC 20), que sensibilizou o lucro líquido, afetou o FFO e AFFO.

Informações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<b>FFO</b>	<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>					
<b>Lucro Líquido</b>	<b>17.317</b>	<b>28.190</b>	<b>-38,6%</b>	<b>70.520</b>	<b>56.446</b>	<b>24,9%</b>
(+) Depreciação e amortização	8.017	6.034	32,9%	21.868	20.125	8,7%
<b>(=) FFO</b>	<b>25.334</b>	<b>34.224</b>	<b>-26,0%</b>	<b>92.388</b>	<b>76.571</b>	<b>20,7%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(1.251)	(24.427)	-94,9%	1.722	(23.701)	-107,3%
(+) Efeito SWAP	1.211	3.040	-60,2%	(8.105)	12.340	-165,7%
(+) Despesas financeiras não desembolsadas	6.300	2.217	184,2%	25.200	3.269	n/a
(+)/ (-) Impostos não caixa	849	4.344	-80,5%	13.495	3.497	285,9%
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>32.443</b>	<b>19.398</b>	<b>67,2%</b>	<b>124.700</b>	<b>71.976</b>	<b>73,3%</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>52,6%</b>	<b>39,8%</b>	<b>12,8 p.p.</b>	<b>60,3%</b>	<b>45,0%</b>	<b>15,3 p.p.</b>

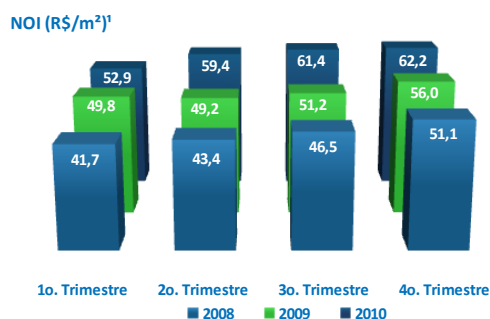
## CAPEX

O CAPEX investido pela Companhia foi R\$207,6 milhões no 4T10 e R\$372,2 milhões em 2010. A maior parte dos investimentos do ano foi realizada nos shoppings Boulevard Shopping Belo Horizonte e Boulevard Shopping Belém, além das expansões nos shoppings em operação e na revitalização do Shopping Santa Úrsula. Adquirimos participação no Parque Shopping Belém (50,0%) e no Boulevard Shopping Campos (50,0%), ambos em desenvolvimento. Aumentamos a nossa participação adicional no Boulevard Shopping Campina Grande em 6,00% e no Supershoping Osasco em 2,06%. Adquirimos também um terreno ao lado do Via Parque Shopping. Para maiores detalhes, ver seção Vetores de Crescimento.

## Destaques Operacionais

No 4T10, os indicadores operacionais da Companhia mantiveram excelente desempenho, conforme visto ao longo do ano.

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

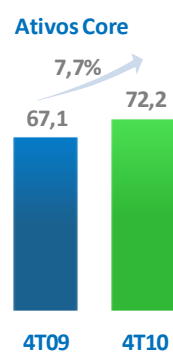


No 4T10, o NOI/m<sup>2</sup> da Companhia apresentou um crescimento de 10,5% frente ao realizado no 4T09, em razão do desempenho dos nossos shoppings, expansões e a inauguração do Boulevard Shopping Belo Horizonte em outubro de 2010. Expurgando o impacto desta inauguração, nosso crescimento atingiu 22,0%, superando o crescimento dos trimestres anteriores.

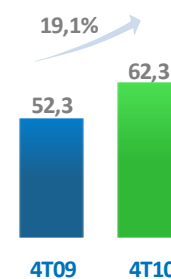
## Aluguel de mesmas lojas (SSR)

No 4T10, os aluguéis das mesmas lojas (SSR) e mesmas áreas (SAR) confirmaram nossas expectativas e apresentaram o maior crescimento já visto pela Companhia, superando o ótimo desempenho apresentado no trimestre anterior. O crescimento de SSR e SAR no 4T10 foi de 12,1% e 11,9%, respectivamente, ambos em relação ao mesmo período de 2009.

## SSR (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



## Nova Geração



<sup>1</sup> média mensal

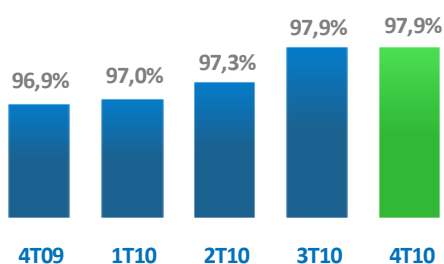


Confirmando a tendência esperada, o grupo de ativos da Nova Geração mais uma vez apresentou um maior crescimento nos aluguéis das mesmas lojas (SSR) frente ao grupo dos ativos Core. No 4T10, os ativos da Nova Geração apresentaram um crescimento de SSR de 19,1%, enquanto os ativos Core cresceram 7,7% no mesmo período.

Nossa expectativa para o 1T11 é mantermos este crescimento, principalmente por conta do impacto dos reajustes realizados nos últimos três trimestres e dos reajustes a serem realizados até março de 2011. Merece destaque ainda a contribuição positiva do Boulevard Shopping Belém, que entrou para o índice no 4T10 ao completar 1 ano de operação, e continuará contribuindo positivamente ao longo de 2011.

## Taxa de Ocupação

### Taxa de Ocupação (%)



No 4T10, a taxa de ocupação em nossos shoppings se manteve em 97,9%, não incluindo o Boulevard Shopping Belo Horizonte, inaugurado no final de outubro de 2010.

Para refletir a evolução da taxa de ocupação, incluímos em nosso histórico os shoppings inaugurados recentemente, o Boulevard Brasília, inaugurado em junho de 2009, e o Boulevard Belém, inaugurado em novembro de 2009.

## Custo de Ocupação (% de vendas)

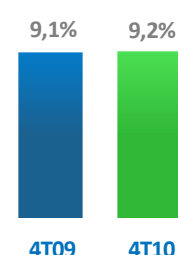
No 4T10, voltamos a apresentar uma redução no custo de ocupação em comparação com o mesmo período do ano anterior, atingindo 9,2% versus 9,4% no 4T09. Tanto os ativos Core quanto os de Nova Geração apresentaram custo de ocupação bem próximos à média da companhia. O recém inaugurado Boulevard Shopping Belo Horizonte passou a integrar o grupo de Nova Geração de ativos e contribuiu fortemente para a redução deste indicador no grupo, mostrando seu potencial de crescimento. Destacamos que mesmo com o forte crescimento no SSR, o custo de ocupação manteve sua trajetória de queda devido ao forte crescimento de vendas no trimestre, o que nos permite manter a expectativa de crescimento nos aluguéis ao longo dos próximos trimestres.

### Custo de Ocupação (%)

#### Ativos Core



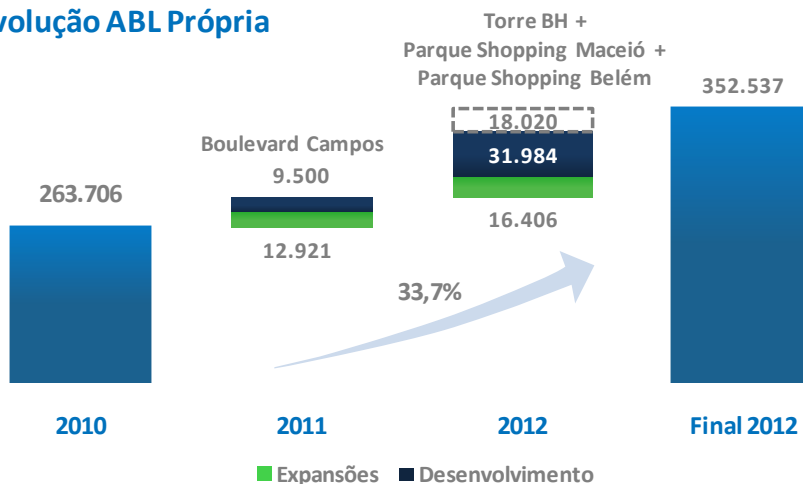
#### Nova Geração



## Vetores de Crescimento

Seguindo nosso cronograma de projetos greenfields e expansões ao final de 2012 alcançaremos uma ABL própria de aproximadamente 352,5 mil m<sup>2</sup> já contratada, apresentando um crescimento 33,7% em relação a 2010. Vale ressaltar que aproximadamente 15% da ABL própria atual da Companhia foi inaugurada no 4T10.

### Evolução ABL Própria





## Projetos GREENFIELD

### Boulevard Shopping Campos

Em dezembro de 2010, a Companhia adquiriu 50% de participação no Boulevard Shopping Campos, shopping que a Aliansce já era responsável pelo planejamento, administração e comercialização.

O empreendimento, que hoje se encontra em construção, tem sua inauguração prevista para 26 de abril de 2011, conforme cronograma. O shopping terá aproximadamente 19.000 m<sup>2</sup> de ABL e mais de 90 lojas, incluindo 4 âncoras e 5 mega lojas, cinema multiplex e mais de 1.000 vagas de estacionamento. O shopping já possui 95% da ABL comercializada.

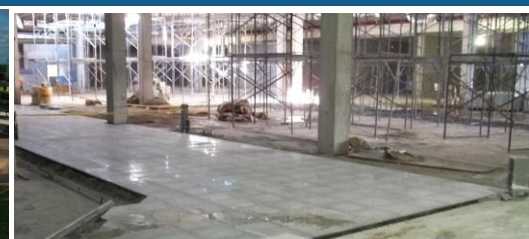
Em 08 de fevereiro de 2011, realizamos o evento de entrega das chaves aos lojistas, simbolizando o início das obras nas lojas do shopping.

#### Boulevard Shopping Campos



ABL	19.000 m <sup>2</sup>
Lançamento	Abril de 2010
Inauguração Prevista	26 de Abril de 2011
Participação	50%
TIR (a.a.)	15%
<b>% Aliansce</b>	
CDU Líquido	R\$ 1,3 milhões
CAPEX	R\$ 42,1 milhões
% Capex Realizado	74%
NOI 1º ano	R\$ 3,6 milhões
NOI 3º ano	R\$ 4,1 milhões

#### Boulevard Shopping Campos - 28/01/2011



### Parque Shopping Belém

O Parque Shopping Belém, que contará com aproximadamente 28.100 m<sup>2</sup> de ABL, já se encontra em fase de levantamento de propostas para contratação da construtora. Após todos os projetos e a etapa de terraplenagem concluídos, esperamos iniciar as obras de estrutura no 1T11.

Avançamos na comercialização do shopping, que hoje está com aproximadamente 50% da ABL com propostas aprovadas. O empreendimento conta ainda com um projeto de expansão no 2º pavimento do shopping de aproximadamente 6,5 mil m<sup>2</sup> de ABL e a inclusão de um projeto multiuso com torre comercial integrada ao shopping.

#### Parque Shopping Belém



Localização	Belém, PA
ABL	28.100 m <sup>2</sup>
Lançamento	Agosto de 2010
Inauguração Prevista	2T12
Participação	50%
TIR (a.a.)	17%
<b>% Aliansce</b>	
CDU Líquido	R\$ 5,7 milhões
CAPEX	R\$ 74,0 milhões
% Capex Realizado	7%
NOI 1º ano	R\$ 8,3 milhões
NOI 3º ano	R\$ 9,4 milhões



## Parque Shopping Maceió

Durante o 4T10, conseguimos avançar com todos os projetos que antecedem o início das obras do empreendimento e esperamos estar com todos concluídos no início do 2T11. Com os projetos de terraplanagem concluídos, que merece destaque pela dimensão do terreno, iniciaremos no 1T11 sua execução, tanto na área do shopping quanto na área destinada a futuros empreendimentos imobiliários.

O cronograma do empreendimento permanece inalterado, com lançamento previsto para o primeiro semestre de 2011 e sua inauguração para o 4T12.

Pequenos ajustes foram feitos no projeto do shopping, que passa a ter uma ABL de 35.868 m<sup>2</sup>. Os investimentos foram ajustados considerando os projetos já concluídos. As receitas foram revistas com base na tabela de comercialização que será utilizada no lançamento do empreendimento.

Parque Shopping Maceió	
	<p><b>Localização</b> Maceió, AL</p> <p><b>ABL</b> 35.868 m<sup>2</sup></p> <p><b>Lançamento</b> 1S11</p> <p><b>Inauguração Prevista</b> 4T12</p> <p><b>Participação</b> 50%</p> <p><b>TIR (a.a.)</b> 17%</p>
<b>% Aliansce</b>	
<b>CDU Líquido</b>	R\$ 5,5 milhões
<b>CAPEX</b>	R\$ 87,6 milhões
<b>% Capex Realizado</b>	17%
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 8,9 milhões
<b>NOI 3º ano</b>	R\$ 11,0 milhões

## Expansões

### Projetos em Andamento

Os projetos de expansão com inaugurações previstas para o ano de 2011 e início de 2012 irão acrescentar aproximadamente 12,9 mil m<sup>2</sup> de ABL própria à Companhia.

Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )	% Aliansce	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	% Aliansce (R\$ milhões)				Locação	TIR (a.a.)
						CAPEX	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano		
Expansão Iguatemi Salvador	BA	1T11	4.619	41,59%	1.921	5,6	1,5	0,8	0,9	100%	26%
Expansão Bangu - Centro Médico + Offices	RJ	4T11	6.500	100,00%	6.500	10,8	-0,7	3,6	4,1	55%	40%
Via Parque Shopping - Fase 01	RJ	4T11	4.586	69,62%	3.193	6,8	0,0	1,8	2,0	54%	38%
Expansão Campina Grande - Fase 01	PB	1T12	3.579	36,52%	1.307	4,9	0,1	0,6	0,6	65%	16%
<b>Total</b>			<b>19.284</b>		<b>12.921</b>	<b>28,1</b>	<b>0,9</b>	<b>6,8</b>	<b>7,6</b>		

### Expansão Iguatemi Salvador

Dando continuidade à revitalização do shopping, além da inauguração da principal praça de alimentação, que foi totalmente revitalizada, a âncora Leader foi inaugurada em novembro último com uma ABL de 2.853 m<sup>2</sup>. As duas mega lojas previstas no projeto já foram entregues aos lojistas (Casas Bahia e Le Biscuit) e têm sua inauguração prevista para o 1T11. A academia de ginástica, com 2.628 m<sup>2</sup> será inaugurada no 2T11. O deck parking está em fase final de obras, restando apenas a conclusão do último pavimento, ressaltando que em dezembro último 50% de sua área foi liberada para uso. Do total de investimentos previstos nesta expansão, 91% já estava realizado no final de 2010.



### Expansão Bangu Shopping

Em dezembro de 2010, inauguramos com sucesso, a 1ª fase de expansão do shopping, acrescentando 5,6 mil m<sup>2</sup> de ABL ao empreendimento.

Dando continuidade à expansão do shopping, a 2ª fase do projeto, um centro médico com 2.000 m<sup>2</sup> de ABL, teve seu cronograma de inauguração ajustado para o 4T11. Essa expansão é esperada como uma nova ancoragem para o empreendimento, ampliando ainda mais o seu mix e abrindo espaço para uma futura expansão. Juntamente com o centro médico pretendemos inaugurar também no 4T11, uma expansão com 4.500 m<sup>2</sup> de ABL que trará o conceito de complexo multiuso ao empreendimento, acrescentando uma área de Offices e uma concessionária de veículos.

### Expansão Via Parque Shopping

As obras de reforço de estrutura da 1ª fase da expansão estão em fase avançada e com previsão de conclusão para o 2T11. Estamos em fase final de negociação com a loja âncora C&A, o que representa 54% da ABL desta fase e está previsto para o 1T11 o lançamento da comercialização dos demais espaços.

Todos os projetos necessários para a execução da 2ª fase da expansão já foram contratados e deverão estar concluídos ao final do 1T11. As negociações com o cinema já foram concluídas e sua inauguração está prevista para o 3T12. As demais âncoras desta fase têm previsão de inauguração no 2T12.

### Expansão Boulevard Shopping Campina Grande

A 1ª fase da expansão do Boulevard Shopping Campina Grande já se encontra em fase de revisão dos projetos e pretendemos concluir ao longo do 1T11. O lançamento comercial da expansão está previsto para o final do 1T11, porém já existe um grande número de lojas reservadas a lojistas. As próximas fases do projeto têm suas inaugurações previstas para o 3T12 e 2T13.

### Futuras Expansões

Os projetos de expansões com inaugurações previstas para o ano de 2012 irão acrescentar aproximadamente 16,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria à Companhia.

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL	% Aliansce	ABL Própria
Shopping Taboão	SP	2T12	6.053	38,00%	2.300
Via Parque Shopping - Cinema	RJ	2T12	3.414	69,62%	2.377
Caxias Shopping	RJ	2T12	5.000	40,00%	2.000
Shopping Grande Rio	RJ	2T12	5.000	25,00%	1.250
Boulevard Shopping Campina Grande - Fase 02	PB	3T12	1.817	36,52%	664
Iguatemi Salvador	BA	4T12	8.500	41,59%	3.535
Carioca Shopping - Poupa Tempo	RJ	4T12	10.700	40,00%	4.280
<b>Total</b>			<b>40.484</b>		<b>16.406</b>

### Projetos Imobiliários

#### Torre Comercial Boulevard Shopping Belo Horizonte

O empreendimento terá 18.020 m<sup>2</sup> de área privativa em 16 andares e contará com 300 vagas de estacionamento integradas ao shopping. O projeto já foi aprovado e a estrutura de fundação necessária à construção já está pronta. A torre triple A será a mais moderna de Belo Horizonte, construída nos mais altos padrões de acabamento incluindo o certificado *green building*. Pesquisas de mercado indicam uma grande demanda por empreendimentos dessa categoria na cidade onde a vacância é próxima de zero. A Aliansce possui 100% da torre e 70% do shopping.



## Terreno na Barra da Tijuca, RJ, vizinho ao Via Parque Shopping

Possuímos um terreno de 18.256 m<sup>2</sup> de área total, localizado na Barra da Tijuca, uma das regiões mais valorizadas do Rio de Janeiro, próximo aos principais lançamentos imobiliários da cidade. A região concentra 70% dos investimentos que serão realizados para as Olimpíadas de 2016. Ainda estamos avaliando diferentes projetos para a área, mas ela representa uma oportunidade única para o desenvolvimento de um projeto interligado ao Via Parque Shopping.

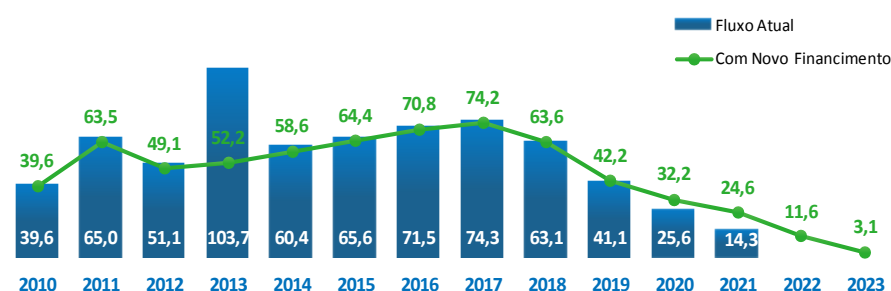
## Endividamento e Disponibilidades

No 4T10, a dívida bruta da Companhia totalizava R\$683,3 milhões, uma redução de R\$14,1 milhões em relação ao trimestre anterior. O perfil atual da dívida da Companhia possui um prazo médio de maturação de 8,8 anos, sendo 95,5% indexada à TR e IPCA.

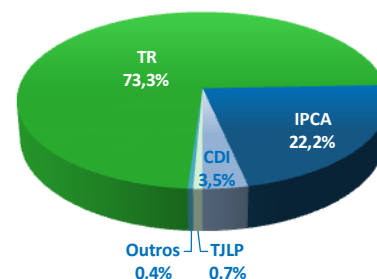
A nossa posição de caixa no final do 4T10 era de R\$316,6 milhões, uma redução de R\$118,3 milhões frente ao 3T10, resultado dos investimentos realizados no período. A maior parte do nosso caixa é gerida através de um Fundo Exclusivo onde obtivemos uma rentabilidade de 101,7% do CDI nos doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2010 (para mais detalhes, ver ITR 4T10).

Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
Bancos	30.774	133.292	164.066
CCI/ CRI	45.734	415.472	461.206
Obrigação para compra de ativos	-	58.008	58.008
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>76.508</b>	<b>606.772</b>	<b>683.280</b>
<b>Caixa e aplicações financeiras</b>	<b>(316.620)</b>	-	<b>(316.620)</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>(240.112)</b>	<b>606.772</b>	<b>366.660</b>

Cronograma de Amortização de Principal com Novo Financiamento - R\$ Milhões



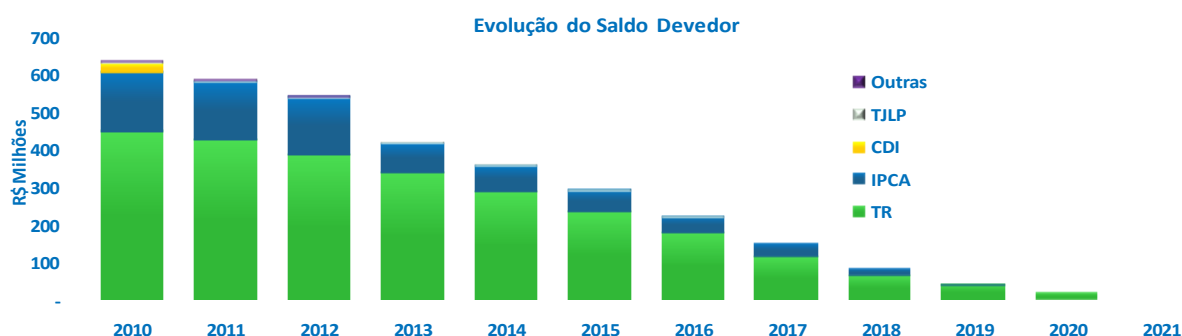
Perfil da Dívida - Indexadores



Em 31 de dezembro de 2010, a Aliansce apresentava uma dívida líquida de aplicações financeiras de R\$ 366,7 milhões e R\$ 305,8 milhões excluindo a participação de minoritários. A baixa volatilidade dos indexadores da dívida aliado ao perfil de amortização de longo prazo faz com que o passivo esteja alinhado com a geração de caixa da Companhia.

O longo prazo de amortização dos financiamentos aliado a carência de pagamento de juros fizeram com que em 2010, o pagamento de principal e juros dos financiamentos de longo prazo com garantia de recebíveis (inclusive os juros apropriados a investimento) atingisse R\$ 57,8 milhões, representando 29,7% da receita líquida da Companhia.

Em março de 2011, captamos um CRI com objetivo de R\$83,0 milhões com um custo aproximado de IPCA+8% para reforçar nosso caixa para investimentos. Além disso, esperamos diluir o prazo de amortização e reduzir em cerca de 180 b.p. o custo de parte de nossa dívida com a liquidação das obrigações geradas na aquisição de 30% do Bangu Shopping.

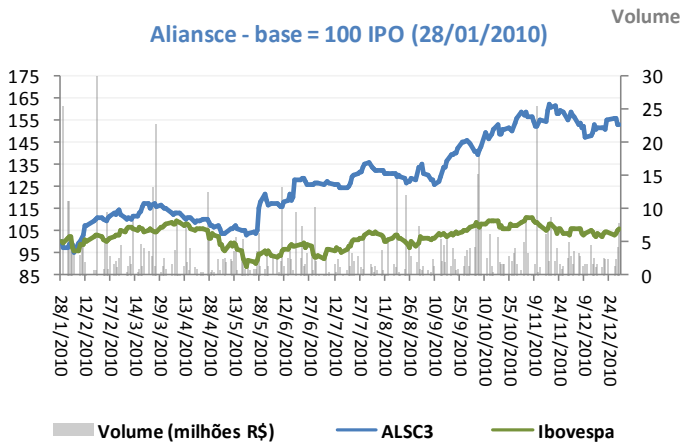




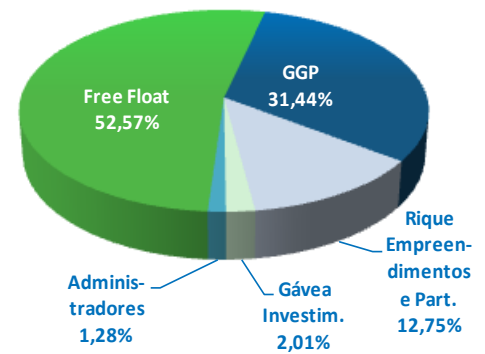
## Desempenho da Ação

A ação da Aliansce, negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código ALSC3, encerrou o ano de 2010 cotada a R\$13,70, o que representa uma valorização de 53,1% no ano.

No mesmo período, o índice Ibovespa obteve uma apreciação de 5,7%, enquanto o índice SMLL registrou uma valorização de 28,2%. No 4T10, o volume financeiro médio diário de negociação dos últimos 30 dias foi de R\$3,9 milhões



## Composição Acionária atual





## Glossário

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

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

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

**CAGR:** Taxa composta de crescimento anual

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

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

**CPC:** Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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

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

**FIIVPS:** Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

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

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

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

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

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

**PDD:** Provisão para Devedores Duvidosos.

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

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



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

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

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

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



## Apêndices

### Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações financeiras gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a refletir/ consolidar a participação detida pela Aliansce no Via Parque Shopping e a cisão ocorrida na Aliansce que levou a exclusão do shopping Leblon de seu portfólio em 2009.

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 2010 no Via Parque Shopping durante o exercício de 2010 e 2009 de modo a permitir a análise comparativa dos resultados.

Foram excluídos da consolidação gerencial os resultados oriundos da participação da Aliansce no Shopping Leblon, detida através da Cencom e da Frascatti, de forma a refletir a cisão parcial ocorrida em outubro de 2009 nas informações financeiras gerenciais levantadas em 31 de dezembro de 2009.

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 2009 e 2010:



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado 2009 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Exclusão Resultado Frascatti/Cencom	Aliansce Consolidado 2009 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2009				
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>151.697</b>	<b>20.024</b>	-	<b>171.721</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(11.629)	(158)	-	(11.787)
<b>Receita líquida</b>	<b>140.068</b>	<b>19.866</b>	-	<b>159.934</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(46.246)</b>	<b>(8.758)</b>	-	<b>(55.004)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>93.822</b>	<b>11.108</b>	-	<b>104.930</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>				
Despesas administrativas e gerais	(26.535)	-	-	(26.535)
Resultado da equivalência patrimonial	10.315	-	(9.933)	383
Despesa com depreciação	(285)	-	-	(285)
Outras (despesas)/receitas operacionais	23.644	6.080	1.291	31.015
	<b>7.139</b>	<b>6.080</b>	<b>(8.642)</b>	<b>4.578</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(32.430)</b>	<b>184</b>	-	<b>(32.246)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>68.531</b>	<b>17.372</b>	<b>(8.642)</b>	<b>77.262</b>
Imposto de renda e contribuição social	(15.744)	-	-	(15.744)
Participações minoritárias	(5.072)	-	-	(5.072)
<b>Lucro Líquido/ (prejuízo) do Exercício</b>	<b>47.715</b>	<b>17.372</b>	<b>(8.642)</b>	<b>56.446</b>

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado e FFO / FFO Ajustado	Aliansce Consolidado 2009 - Contábil	69,62% Shopping Via Parque	Exclusão Resultado Frascatti/Cencom	Aliansce Consolidado 2009 - Gerencial
Período findo em 31 de dezembro de 2009				
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receita Líquida</b>	<b>140.068</b>	<b>19.866</b>	-	<b>159.934</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(46.246)	(8.758)	-	(55.004)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	7.139	6.080	(8.642)	4.578
(+) Depreciação e amortização	19.517	608	-	20.125
<b>EBITDA</b>	<b>120.478</b>	<b>17.796</b>	<b>(8.642)</b>	<b>129.633</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>86,0%</b>			<b>81,1%</b>
(+) Despesas não recorrentes	(17.621)	(6.080)	-	(23.701)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>102.857</b>	<b>11.716</b>	<b>(8.642)</b>	<b>105.932</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>73,4%</b>			<b>66,2%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>47.715</b>	<b>17.372</b>	<b>(8.642)</b>	<b>56.446</b>
(+) Depreciação e amortização	19.517	608	-	20.125
<b>(=) FFO</b>	<b>67.232</b>	<b>17.980</b>	<b>(8.642)</b>	<b>76.571</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>48,0%</b>			<b>47,9%</b>
(+)/ (-) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	(17.621)	(6.080)	-	(23.701)
(+) Efeito SWAP	12.340	-	-	12.340
(-) CPC 20 - Capitalização de juros	-	-	-	-
(+) Despesas financeiras não pagas	3.269	-	-	3.269
(+) Impostos não caixa	3.497	-	-	3.497
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>68.717</b>	<b>11.900</b>	<b>(8.642)</b>	<b>71.976</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>49,1%</b>			<b>45,0%</b>



Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2010	2010 - Contábil			2010 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais)</i>				
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>207.746</b>	<b>20.574</b>	<b>(4.851)</b>	<b>223.469</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(16.620)	(87)	-	(16.707)
<b>Receita líquida</b>	<b>191.126</b>	<b>20.487</b>	<b>(4.851)</b>	<b>206.762</b>
<b>Custo de aluguéis e serviços</b>	<b>(63.798)</b>	<b>(6.412)</b>	<b>4.851</b>	<b>(65.359)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>127.328</b>	<b>14.075</b>	<b>-</b>	<b>141.403</b>
<b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>				
Despesas administrativas e gerais	(32.586)	-	-	(32.586)
Despesa com depreciação e amortização	(368)	-	-	(368)
Outras (despesas)/receitas operacionais	5.065	1.232	-	6.297
	<b>(27.889)</b>	<b>1.232</b>	<b>-</b>	<b>(26.657)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(20.465)</b>	<b>648</b>	<b>-</b>	<b>(19.817)</b>
<b>Lucro/ (prejuízo) antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>78.973</b>	<b>15.955</b>	<b>-</b>	<b>94.928</b>
Imposto de renda e contribuição social	(22.841)	-	-	(22.841)
Participações minoritárias	(1.567)	-	-	(1.567)
<b>Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício</b>	<b>54.565</b>	<b>15.955</b>	<b>-</b>	<b>70.520</b>

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado e FFO/ FFO Ajustado	Aliansce Consolidado	69,62% Shopping Via Parque	Eliminações de ajustes/consolidação	Aliansce Consolidado
Período findo em 31 de dezembro de 2010	2010 - Contábil			2010 - Gerencial
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
<b>Receita líquida</b>	<b>191.126</b>	<b>20.487</b>	<b>(4.851)</b>	<b>206.762</b>
(-) Custo de aluguéis e serviços	(63.798)	(6.412)	4.851	(65.359)
(-)/(+) (Despesas)/Receitas operacionais	(27.889)	1.232	-	(26.657)
(+) Depreciação e amortização	21.396	472	-	21.868
<b>EBITDA</b>	<b>120.834</b>	<b>15.779</b>	<b>-</b>	<b>136.613</b>
<b>MARGEM EBITDA %</b>	<b>63,2%</b>			<b>66,1%</b>
(+/-) Despesas não recorrentes	2.953	(1.231)	-	1.722
(+) Gastos pré-operacionais	6.901	-	-	6.901
(-) Ganho sobre investimentos - CPC 15/ICPC09	(4.460)	-	-	(4.460)
(+/-) Outros	512	(1.231)	-	(719)
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>123.787</b>	<b>14.548</b>	<b>-</b>	<b>138.335</b>
<b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>	<b>64,8%</b>			<b>66,9%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>54.565</b>	<b>15.955</b>	<b>-</b>	<b>70.520</b>
(+) Depreciação e amortização	21.396	472	-	21.868
<b>(=) FFO</b>	<b>75.961</b>	<b>16.427</b>	<b>-</b>	<b>92.388</b>
<b>Margem FFO %</b>	<b>39,7%</b>			<b>44,7%</b>
(+)/( -) Despesas/ (Receitas) não recorrentes	2.953	(1.231)	-	1.722
(+) Efeito SWAP	(8.105)	-	-	(8.105)
(+) Despesas financeiras não pagas	25.200	-	-	25.200
(+) Impostos não caixa	13.495	-	-	13.495
<b>(=) FFO ajustado</b>	<b>109.504</b>	<b>15.196</b>	<b>-</b>	<b>124.700</b>
<b>Margem AFFO %</b>	<b>57,3%</b>			<b>60,3%</b>



## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Aliansce Contábil	69,62% Via Parque	Aliansce Consolidado Gerencial
	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
<b>Atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	56.132	15.955	72.087
Depreciação e amortização	21.396	473	21.869
(Ganho) perda de investimentos	(4.460)	-	(4.460)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.494	-	13.494
Remuneração baseada em opção de ações	1.392	-	1.392
certificados de recebíveis imobiliários	68.408	-	68.408
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(8.105)	-	(8.105)
Aluguel linear	(75)	(100)	(175)
<b>Recursos provenientes do lucro</b>	<b>148.182</b>	<b>16.328</b>	<b>164.509</b>
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>			
Contas a receber de clientes	(7.008)	(658)	(7.666)
Valores a receber	30.288	(1.267)	29.021
Impostos a recuperar	(4.805)	70	(4.735)
Adiantamentos	873	(163)	710
Outros créditos	1.773	376	2.149
Depósitos judiciais	-	(1.969)	(1.969)
Transações com partes relacionadas	4.372	-	4.372
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>(41.050)</b>	<b>451</b>	<b>(40.599)</b>
Fornecedores	(10.068)	196	(9.872)
Impostos e contribuições a recolher	1.150	1.028	2.178
Impostos pagos	(8.553)	(104)	(8.657)
Outras obrigações	4.931	(669)	4.262
Receitas diferidas	2.058	-	2.058
Transações com partes relacionadas	(30.568)	-	(30.568)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>132.625</b>	<b>13.168</b>	<b>145.793</b>
<b>Atividades de investimento</b>			
Aplicações em títulos e valores mobiliários	(233.928)	(6.304)	(240.232)
Aumento em ativo imobilizado e propriedades para investimento	(252.175)	1.957	(250.218)
Redução (aumento) em investimentos	1	-	1
(Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos	(37.156)	-	(37.156)
Aumento de ativo intangível	(13.399)	-	(13.399)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>(536.657)</b>	<b>(4.347)</b>	<b>(541.004)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital	450.000	-	450.000
Gasto com emissão de ações	(20.770)	-	(20.770)
Dividendos pagos	(7.190)	-	(7.190)
Aumento em financiamentos e empréstimos	29.231	-	29.231
Redução em certificados de recebíveis imobiliários	(38.957)	-	(38.957)
Contas a receber - CRI	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>412.313</b>	<b>-</b>	<b>412.313</b>
<b>Variação líquida em disponibilidades</b>	<b>8.282</b>	<b>8.821</b>	<b>17.103</b>
Saldo de caixa e equivalente no final do exercício	17.709	10.834	28.543
Saldo de caixa e equivalente no início do exercício	9.427	2.013	11.440
<b>Aumento líquido nas disponibilidades</b>	<b>8.282</b>	<b>8.821</b>	<b>17.103</b>



## Balço Patrimonial

Balço Patrimonial Gerencial	Aliansce Contábil		69,62% Via Parque		Eliminação de Consolidação		Aliansce Consolidado Gerencial	
	31/12/2010 (*)	30/09/2010 (*)	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2010	30/9/2010	31/12/2010	30/9/2010
<b>ATIVO</b>								
<b>Circulante</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	17.709	12.118	10.834	7.561	-	-	28.543	19.679
Contas a receber	39.249	32.761	2.692	2.391	-	-	41.941	35.152
Títulos e valores mobiliários	288.077	415.230	-	-	-	-	288.077	415.230
Imposto a recuperar	8.272	4.493	-	-	-	-	8.272	4.493
Adiantamento a terceiros	974	2.654	226	38	-	-	1.200	2.692
Valores a receber	-	2.597	1.367	-	-	-	1.367	2.597
Outros créditos	535	2.144	255	595	-	-	790	2.739
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>354.816</b>	<b>471.997</b>	<b>15.374</b>	<b>10.585</b>	-	-	<b>370.190</b>	<b>482.582</b>
<b>Não circulante</b>								
Contas a receber	1.001	1.054	-	-	-	-	1.001	1.054
Títulos e valores mobiliários	334.518	145.506	-	-	(334.518)	(145.506)	-	-
Valores a receber	670	182	-	-	-	-	670	182
Depósitos judiciais	-	435	1.969	-	-	-	1.969	435
Transações com partes relacionadas	14.327	21.094	-	-	-	-	14.327	21.094
Impostos diferidos	21.257	12.421	-	-	-	-	21.257	12.421
Outros créditos	4.131	6.730	-	-	-	-	4.131	6.730
Investimentos	172	172	-	-	-	-	172	172
Imobilizado	1.295	1.133	-	-	-	-	1.295	1.133
Propriedades para investimento	1.212.381	1.108.915	50.515	50.311	-	-	1.262.896	1.159.226
Intangível	231.005	230.535	-	-	-	-	231.005	230.535
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>1.820.757</b>	<b>1.528.177</b>	<b>52.484</b>	<b>50.311</b>	<b>(334.518)</b>	<b>(145.506)</b>	<b>1.538.723</b>	<b>1.432.982</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.175.573</b>	<b>2.000.174</b>	<b>67.858</b>	<b>60.896</b>	<b>(334.518)</b>	<b>(145.506)</b>	<b>1.908.913</b>	<b>1.915.564</b>
<b>PASSIVO</b>								
<b>Circulante</b>								
Empréstimos e financiamentos	30.774	43.280	-	-	-	-	30.774	43.280
Cédula de crédito imobiliário	45.734	66.697	-	-	-	-	45.734	66.697
Fornecedores	11.049	12.707	219	91	-	-	11.268	12.798
Impostos e contribuições a recolher	6.131	4.035	1.417	330	(108.183)	-	(100.635)	4.365
Obrigações por compra de ativos	-	7.156	-	-	-	-	-	7.156
Dividendos a pagar	12.959	-	9.207	416	(9.207)	(416)	12.959	-
Outros	12.154	11.465	465	423	-	-	12.619	11.888
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>118.801</b>	<b>145.340</b>	<b>11.308</b>	<b>1.260</b>	<b>(117.390)</b>	<b>(416)</b>	<b>12.719</b>	<b>146.184</b>
<b>Não Circulante</b>								
Empréstimos e financiamentos	133.292	130.156	-	-	-	-	133.292	130.156
Cédula de crédito imobiliário	415.472	391.558	-	-	-	-	415.472	391.558
Obrigações por compra de ativos	58.008	55.524	-	-	-	-	58.008	55.524
Transações com partes relacionadas	1.233	31.258	-	-	-	-	1.233	31.258
Receitas diferidas	50.187	50.775	-	-	-	-	50.187	50.775
Provisões para contingências	10.986	10.567	881	-	-	-	11.867	10.567
Instrumentos financeiros derivativos	4.235	3.024	-	-	-	-	4.235	3.024
Imposto de renda e contribuição social diferida	139.696	65.132	-	-	-	(44.044)	139.696	21.088
Outras obrigações	5.126	3.709	141	881	-	-	5.267	4.590
<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>818.235</b>	<b>741.703</b>	<b>1.022</b>	<b>881</b>	-	<b>(44.044)</b>	<b>819.257</b>	<b>698.540</b>
<b>Patrimônio líquido</b>								
Capital social	916.342	916.342	96.144	96.144	(96.144)	(96.144)	916.342	916.342
Reserva de capital	(22.074)	(22.618)	-	-	-	-	(22.074)	(22.618)
Reserva Legal	4.242	1.514	-	-	-	-	4.242	1.514
Reserva para investimentos	64.875	-	-	-	-	-	64.875	-
Lucro (prejuízos) acumulados	-	68.815	(40.616)	(37.389)	90.342	81.676	49.726	113.102
Ajuste de avaliação patrimonial	192.077	67.330	-	-	(211.326)	(86.578)	(19.249)	(19.248)
Compra de ações - não control/partic minoritarias	10.438	9.850	-	-	-	-	10.438	9.850
<b>Participações dos não-controladores</b>	<b>72.637</b>	<b>71.898</b>	-	-	-	-	<b>72.637</b>	<b>71.898</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>1.238.537</b>	<b>1.113.131</b>	<b>55.528</b>	<b>58.755</b>	<b>(217.128)</b>	<b>(101.046)</b>	<b>1.076.937</b>	<b>1.070.840</b>
<b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>	<b>2.175.573</b>	<b>2.000.174</b>	<b>67.858</b>	<b>60.896</b>	<b>(334.518)</b>	<b>(145.506)</b>	<b>1.908.913</b>	<b>1.915.564</b>

(\*) As informações financeiras do ALSC Consolidado já contemplam os efeitos das normas internacionais (IFRS)



## Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2010:

Demonstrações Financeiras Consolidadas	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>62.915</b>	<b>46.481</b>	<b>35,4%</b>	<b>207.746</b>	<b>151.697</b>	<b>36,9%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.370)	(3.430)	56,6%	(16.620)	(11.629)	42,9%
<b>Receita líquida</b>	<b>57.545</b>	<b>43.051</b>	<b>33,7%</b>	<b>191.126</b>	<b>140.068</b>	<b>36,5%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(25.209)</b>	<b>(14.647)</b>	<b>72,1%</b>	<b>(63.798)</b>	<b>(46.246)</b>	<b>38,0%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>32.336</b>	<b>28.404</b>	<b>13,8%</b>	<b>127.328</b>	<b>93.822</b>	<b>35,7%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(2.331)</b>	<b>19.822</b>	<b>-111,8%</b>	<b>(27.890)</b>	<b>7.139</b>	<b>-490,7%</b>
Despesas administrativas e gerais	(7.899)	(8.332)	-5,2%	(32.587)	(26.535)	22,8%
Resultado da equivalência patrimonial	-	5.631	-100,0%	-	10.315	-100,0%
Despesa com depreciação e amortização	(110)	(38)	189,5%	(368)	(285)	29,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	5.678	22.561	-74,8%	5.065	23.644	-78,6%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(15.247)</b>	<b>(10.773)</b>	<b>41,5%</b>	<b>(20.465)</b>	<b>(32.430)</b>	<b>-36,9%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>14.758</b>	<b>37.453</b>	<b>-60,6%</b>	<b>78.973</b>	<b>68.531</b>	<b>15,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.270)	(5.763)	-43,3%	(9.346)	(12.247)	-23,7%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(849)	(4.344)	-80,5%	(13.495)	(3.497)	285,9%
Participações minoritárias	1.076	(1.437)	-174,9%	(1.567)	(5.072)	-69,1%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>11.715</b>	<b>25.909</b>	<b>-54,8%</b>	<b>54.565</b>	<b>47.715</b>	<b>14,4%</b>

Demonstrações Financeiras Gerenciais	4T10	4T09	4T10/4T09 Δ%	2010	2009	2010/2009 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
<b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>	<b>67.104</b>	<b>52.236</b>	<b>28,5%</b>	<b>223.469</b>	<b>171.721</b>	<b>30,1%</b>
Impostos e contribuições e outras deduções	(5.387)	(3.469)	55,3%	(16.707)	(11.787)	41,7%
<b>Receita líquida</b>	<b>61.717</b>	<b>48.767</b>	<b>26,6%</b>	<b>206.762</b>	<b>159.934</b>	<b>29,3%</b>
<b>Custo de alugueis e serviços</b>	<b>(24.697)</b>	<b>(16.867)</b>	<b>46,4%</b>	<b>(65.359)</b>	<b>(55.004)</b>	<b>18,8%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>37.020</b>	<b>31.900</b>	<b>16,0%</b>	<b>141.403</b>	<b>104.930</b>	<b>34,8%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(1.926)</b>	<b>18.581</b>	<b>-110,4%</b>	<b>(26.658)</b>	<b>4.578</b>	<b>-682,3%</b>
Despesas administrativas e gerais	(7.899)	(8.333)	-5,2%	(32.586)	(26.535)	22,8%
Resultado da equivalência patrimonial	-	69	-100,0%	-	383	-100,0%
Despesa com depreciação e amortização	(111)	(137)	-19,1%	(368)	(285)	29,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	6.084	26.982	-77,5%	6.296	31.015	-79,7%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(14.734)</b>	<b>(10.747)</b>	<b>37,1%</b>	<b>(19.817)</b>	<b>(32.246)</b>	<b>-38,5%</b>
<b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b>	<b>20.360</b>	<b>39.734</b>	<b>-48,8%</b>	<b>94.928</b>	<b>77.262</b>	<b>22,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.270)	(5.763)	-43,3%	(9.346)	(12.247)	-23,7%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(849)	(4.344)	-80,5%	(13.495)	(3.497)	285,9%
Participações dos não-controladores	1.076	(1.437)	-174,9%	(1.567)	(5.072)	-69,1%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>17.317</b>	<b>28.190</b>	<b>-38,6%</b>	<b>70.520</b>	<b>56.446</b>	<b>24,9%</b>

**Nota:** Considera o investimento no Via Parque Shopping consolidado na participação de 69,62% e a exclusão do resultado do shopping Leblon para as demonstrações de 31 de dezembro de 2009.