ALIANSCE SHOPPING CENTERS



DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS DO 2T13

14 de Agosto de 2013

Nosso Portfolio

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


Shopping Iguatemi Salvador


Shopping Taboão


Via Parque Shopping


Shopping Grande Rio


Carioca Shopping


Shopping West Plaza


Bangu Shopping


Santana Parque Shopping

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


Shopping Santa Úrsula


Caxias Shopping



Boulevard Shopping Brasília


Boulevard Shopping Belém


Boulevard Shopping Belo Horizonte


Boulevard Shopping Campos


Parque Shopping Belém


Boulevard Shopping Vila Velha


Boulevard Shopping Nações Bauru

Próxima Geração de Ativos (Shoppings em desenvolvimento/revitalização)


Parque Shopping Maceió


Boulevard Corporate Tower


Shopping Parangaba

Shoppings de Terceiros (Administrados pela Aliansce)


Shopping Leblon


Shopping Jequitibá


Floripa Shopping


Boulevard Shopping Feira de Santana


Shopping Park Europeu


Moinhos Shopping


Continental Shopping


Passeio Shopping


Santa Cruz Shopping



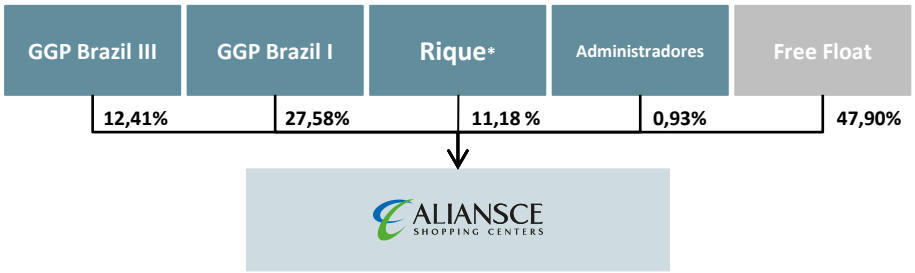
Eventos Recentes – Mudança Estrutura Acionária

Resumo da Transação:

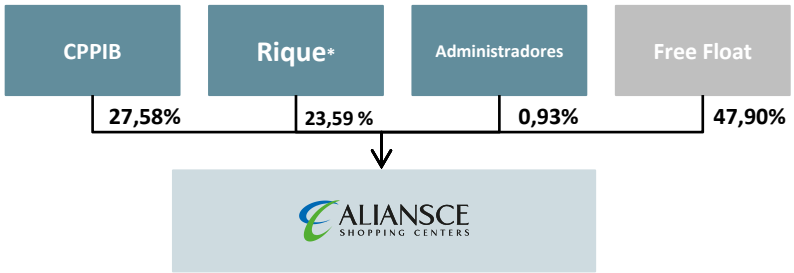
Aquisição da participação indireta da General Growth Properties, Inc. (“GGP”) de 39,99% na Aliansce Shopping Centers:

- ✓ Participação detida pela GGP Brazil I de 27,58% adquirida pela Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”) por US$ 480,9 milhões
- ✓ Participação detida pela GGP Brazil III de 12,41% adquirida pela Rique Empreendimentos e Participações Ltda. (“Rique”) por R$ 453,7 milhões

Pré Aquisição:



Pós Aquisição:



* *Inclui as ações detidas por Renato Rique*

Eventos Recentes – Aumento de Participação Bauru e Via Parque

Boulevard Shopping Nações Bauru

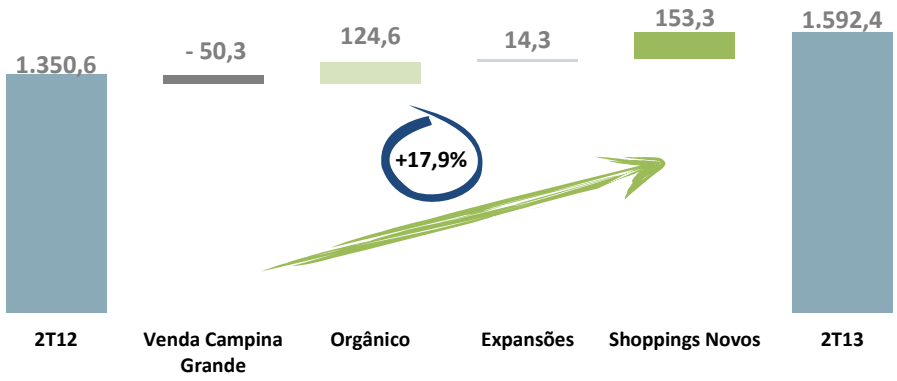
- ✓ Atingiu 90,0% de participação no empreendimento
- ✓ Participação adicional avaliada em R$ 34,5 milhões
- ✓ Cap Rate 3º ano de 9,9%
- ✓ TIR Real e Desalavancada de 14,9%

Via Parque Shopping

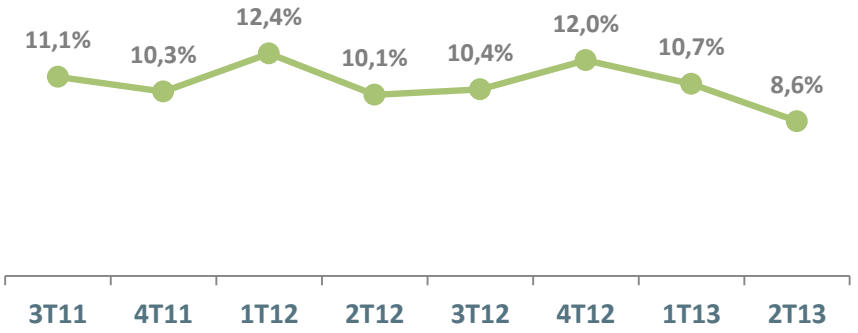
- ✓ Aquisição de 3,06% de participação
- ✓ Investimento de R$ 11,5 milhões
- ✓ Cap Rate 3º ano de 10,1%
- ✓ TIR Real e Desalavancada de 12,1%

Destaques Operacionais

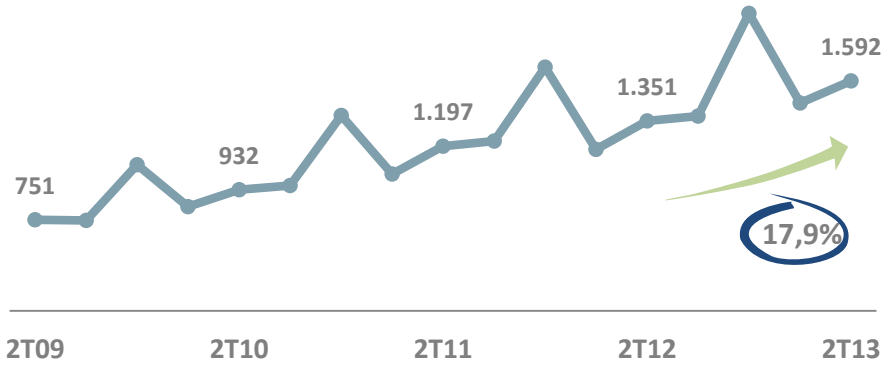
Evolução das Vendas (R$ milhões)



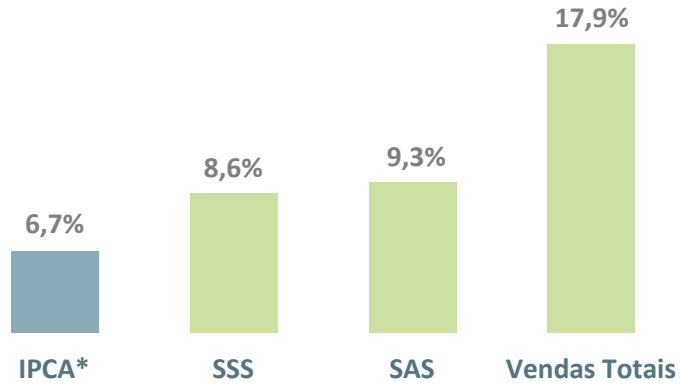
Crescimento Vendas Mesmas Lojas – SSS (YoY%)



Vendas (R$ milhões)



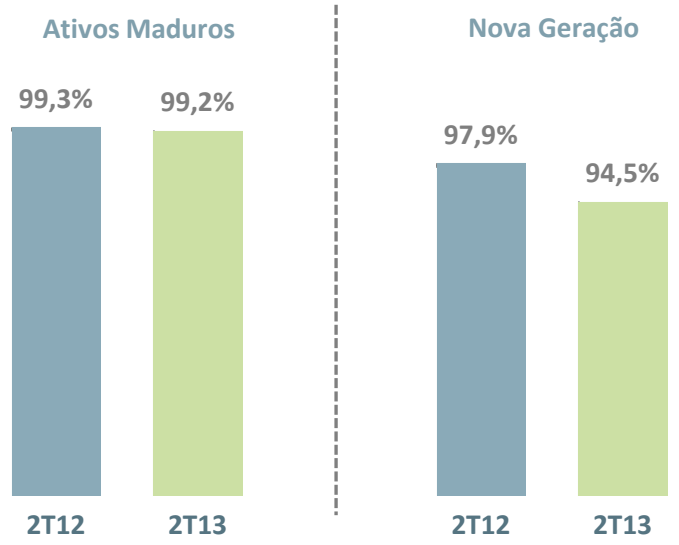
Crescimento de Vendas 2T13/2T12



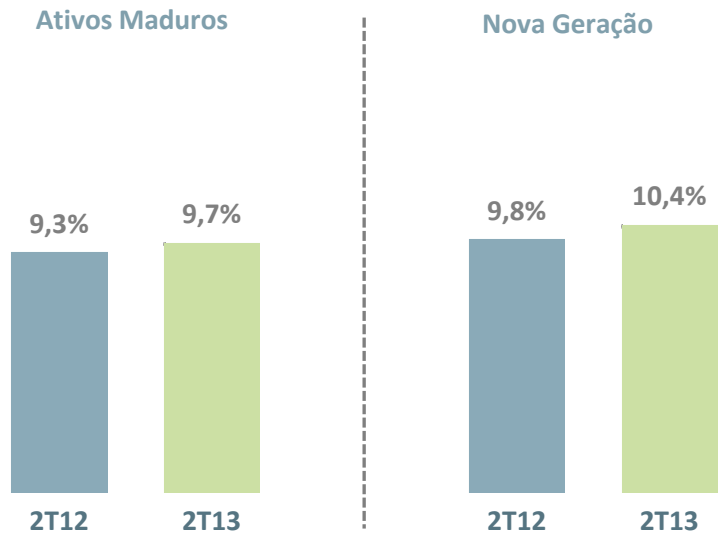
*Fonte: http://www.portalbrasil.net/ipca.htm

Destaques Operacionais

Taxa de Ocupação (%)



Custo de Ocupação (% das vendas)

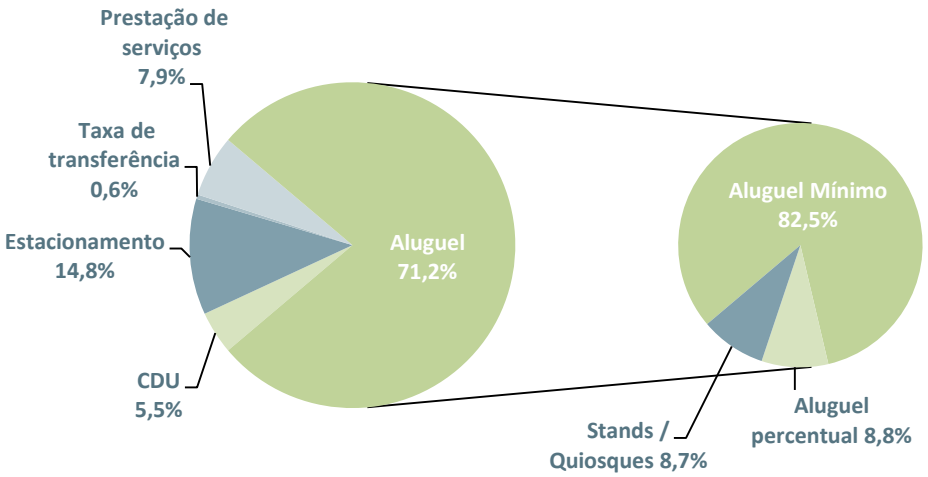


Taxa de Ocupação de 97,2% no 2T13

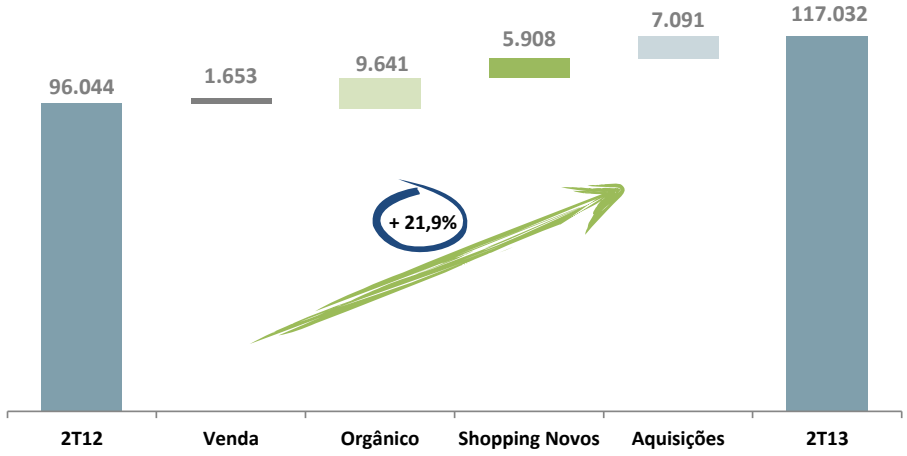
Custo de ocupação de 9,9% no 2T13

Destaques Financeiros

Composição Receita Bruta – 2T13



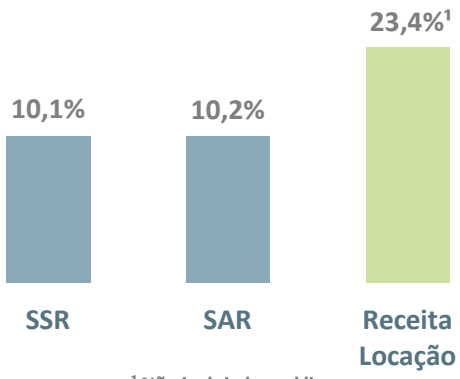
Evolução Receita Bruta (R$ milhares)



Crescimento orgânico da receita bruta de 10,4% no 2T13

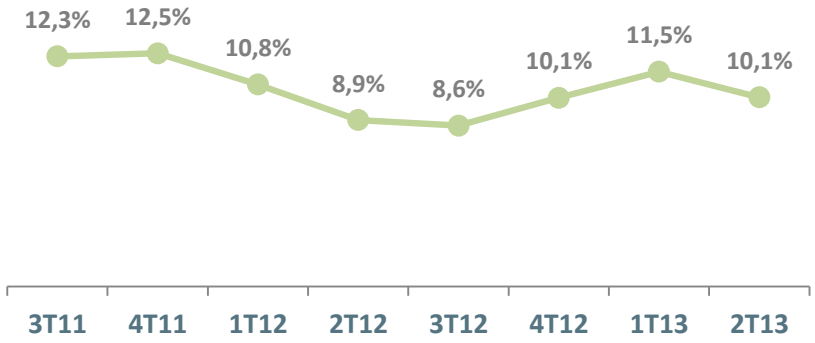
Destaques Financeiros

Receita de Locação - 2T13/2T12

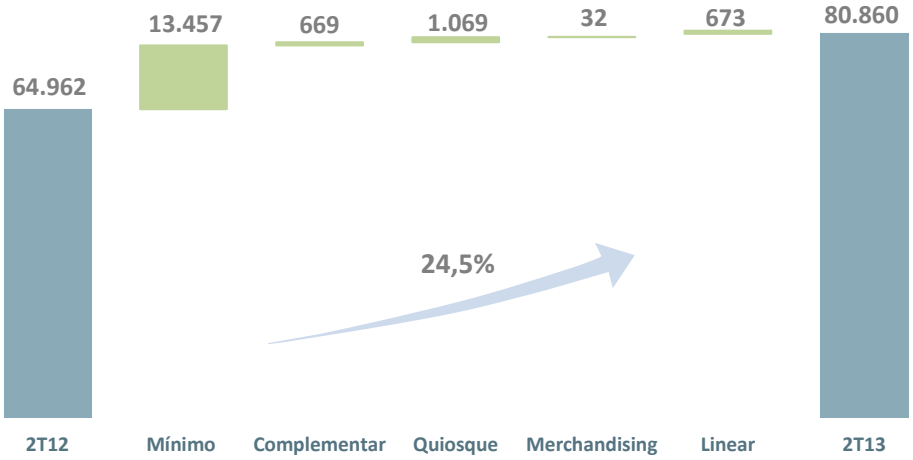


¹ Não inclui aluguel linear

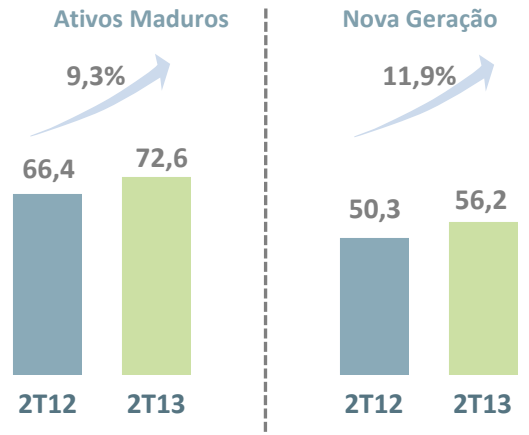
Crescimento Aluguéis Mesmas Lojas – SSR (YoY%)



Evolução Receita de Locação (R$ milhares)



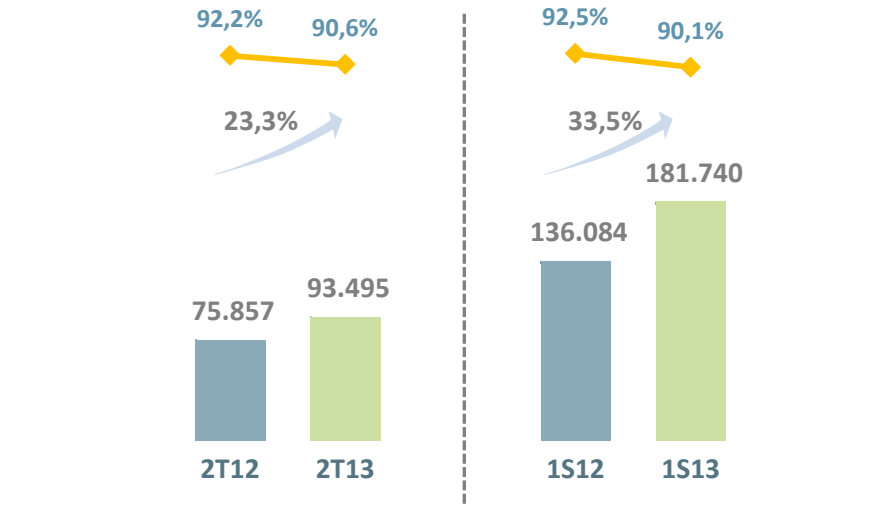
SSR (R$/m²)*



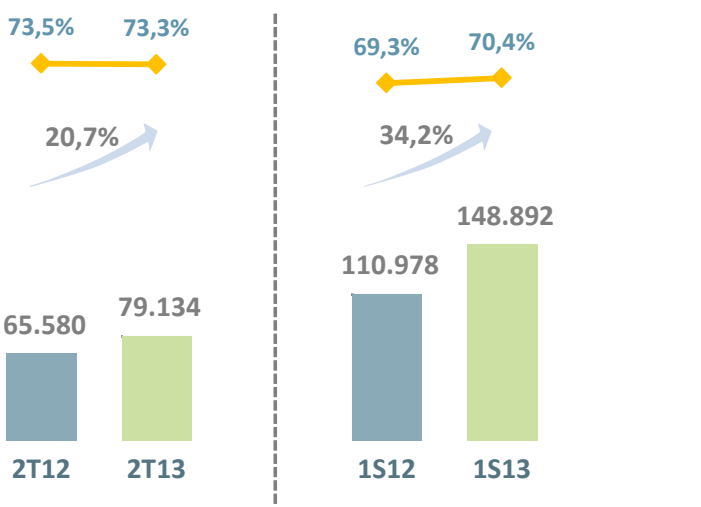
* Média mensal

Destaques Financeiros

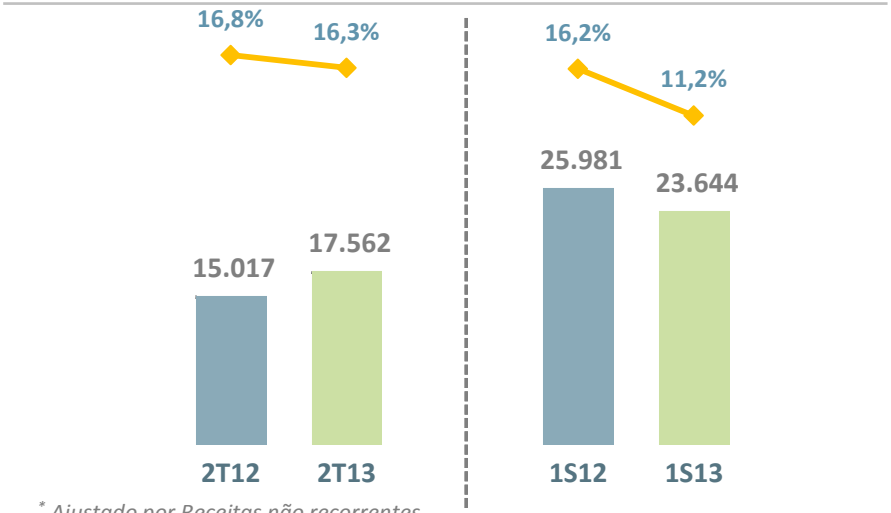
NOI (R$ milhares) e Margem NOI (%)



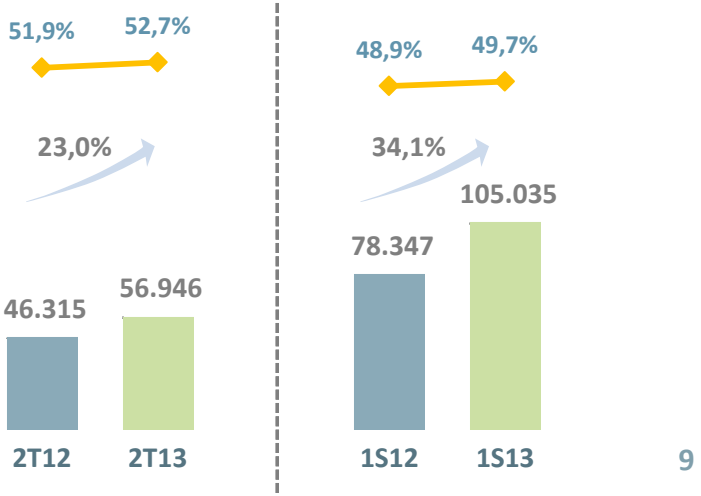
EBITDA (R$ milhares) e Margem EBITDA (%) Ajustados



Lucro Líquido* (R$ milhares)



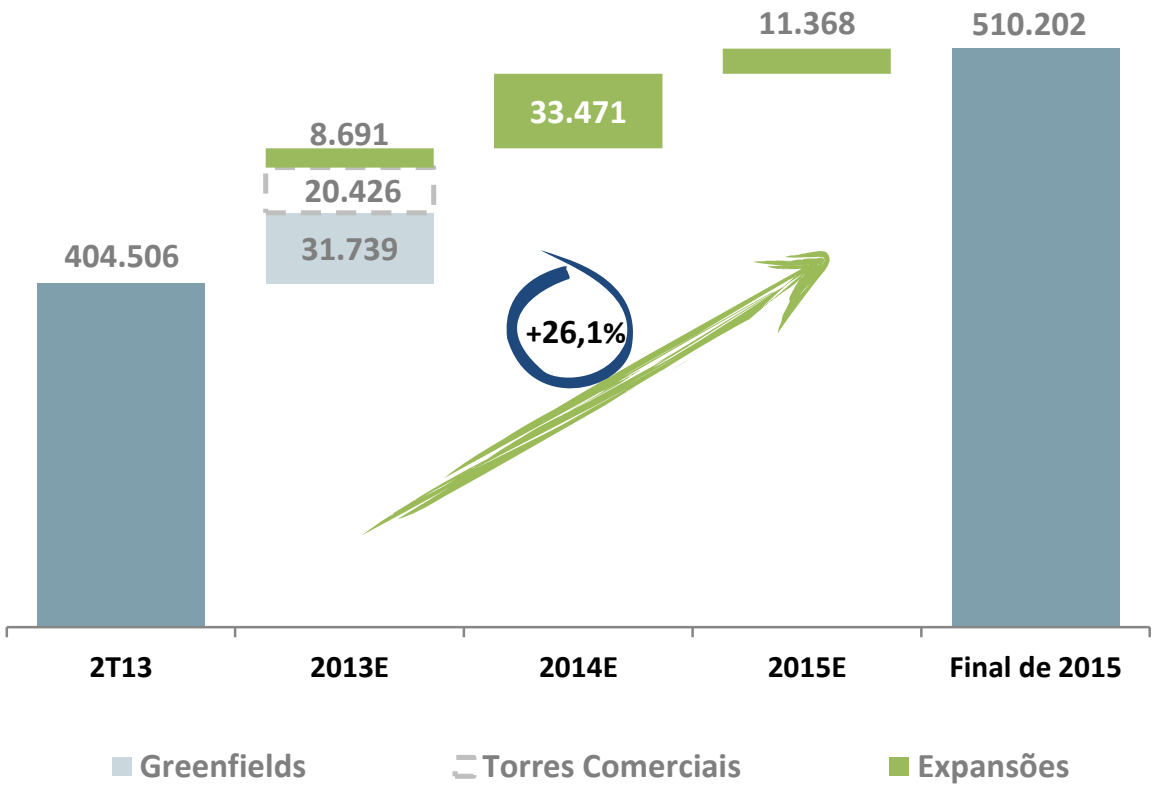
FFO (R$ milhares) e Margem FFO (%) Ajustados



* *Ajustado por Receitas não recorrentes*

Vetores de Crescimento

Crescimento de ABL Própria até o final de 2015



Projetos em Desenvolvimento

Parque Shopping Maceió

Informações do Projeto



Localização	Maceió, AL
ABL	37.598 m²
Inauguração Prevista	4T13
Participação	50,0%
TIR (a.a.)*	18,6%
% Aliansce	
CDU Líquido	R$ 8,1 milhões
CAPEX	R$ 112,6 milhões
% Capex Realizado	85,7%
NOI 1º ano	R$ 12,8 milhões
NOI 3º ano	R$ 15,3 milhões

* real e desalavancada

Projetos em Desenvolvimento

Shopping Parangaba

Informações do Projeto



Localização	Fortaleza, CE
ABL	32.350 m²
Inauguração Prevista	4T13
Participação	40,0%
TIR (a.a.)*	15,9%
% ABL Comercializada	88,9%
% Aliansce	
Preço	R$ 123,5 milhões
NOI 1º ano	R$ 10,0 milhões
NOI 3º ano	R$ 12,4 milhões

* real e desalavancada

Expansões

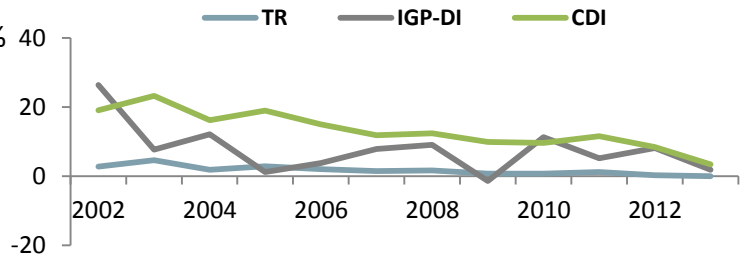
Projetos em Andamento	Estado	Inauguração	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)	% Aliansce (R$ milhões)				TIR (a.a.)
						CAPEX Total	CDU Líquido	NOI 1º Ano	NOI 3º Ano	
Boulevard Vila Velha	ES	4T13	2.901	50,00%	1.450	1,0	0,0	0,1	0,2	n/a
Bangu Shopping	RJ	2T14	2.712	100,00%	2.712	22,9	2,9	4,0	4,7	28,7%
Total			**5.613**		**4.162**	**23,9**	**2,9**	**4,1**	**4,9**	

Futuras Expansões	Estado	Inauguração	ABL (m²)	% Aliansce	ABL Própria (m²)
Caxias Shopping	RJ	3T14	5.400	89,00%	4.806
Shopping Nações Bauru	SP	3T14	7.375	90,00%	6.637
Shopping West Plaza	SP	4T14	3.175	25,00%	794
Carioca Shopping	RJ	4T14	10.722	100,00%	10.722
Shopping Taboão	SP	4T14	10.000	78,00%	7.800
Caxias Shopping II	RJ	2T15	6.022	89,00%	5.359
Iguatemi Salvador	BA	2T15	8.500	70,69%	6.009
Total			**51.194**		**42.127**

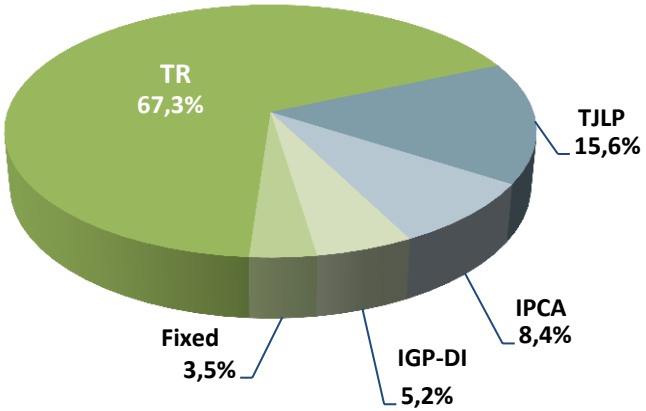
46,3 mil m² de ABL própria a serem inaugurados até final de 2015 através de 9 expansões

Endividamento e Disponibilidades

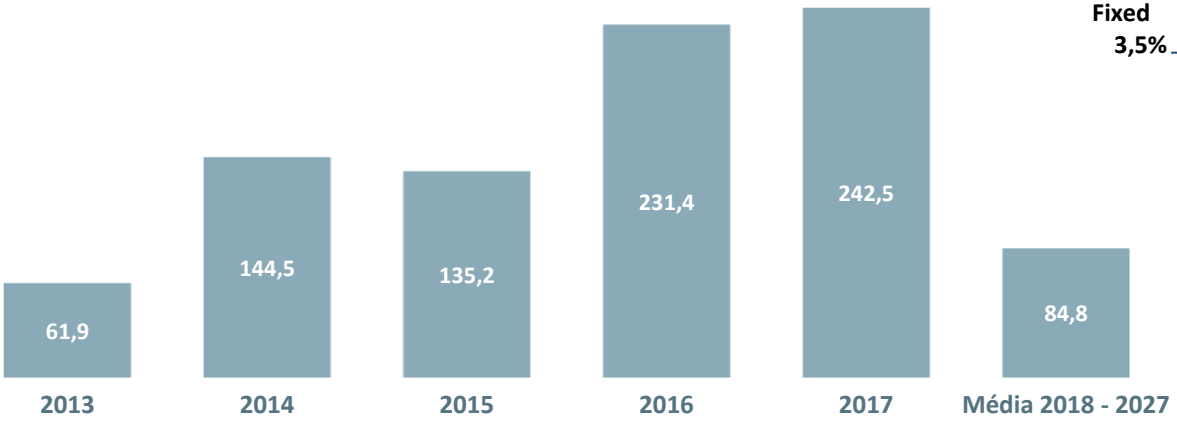
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
	(valores em milhares de reais)		
Bancos	31.697	892.166	923.863
CCI/CRI	64.938	510.763	575.701
Obrigação para compra de ativos	13.459	43.566	57.025
Debêntures	-	281.297	281.297
DÍVIDA TOTAL	**110.094**	**1.727.792**	**1.837.886**
Caixa e aplicações financeiras	(318.068)	-	(318.068)
Venda de ativos a receber	(4.160)	-	(4.160)
DISPONIBILIDADE TOTAL	**(322.228)**	**-**	**(322.228)**
DÍVIDA LÍQUIDA	**(212.134)**	**1.727.792**	**1.515.658**



Perfil da Dívida - Indexadores



Cronograma de Amortização de Principal (R$ milhões)



Dados Financeiros e Operacionais

Principais Indicadores	2T13	2T12	2T13/2T12 Δ%	1S13	1S12	1S13/1S12 Δ%
Desempenho Financeiro - Informações gerenciais			*(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)*			
Receita Bruta	117.032	96.044	21,9%	229.342	172.734	32,8%
Receita Líquida	107.962	89.277	20,9%	211.544	160.104	32,1%
NOI	93.495	75.857	23,3%	181.740	136.084	33,5%
Margem %	90,6%	92,2%	-1,6 p.p.	90,1%	92,5%	-2,4 p.p.
EBITDA Ajustado	79.134	65.580	20,7%	148.892	110.978	34,2%
Margem %	73,3%	73,5%	-0,2 p.p.	70,4%	69,3%	1,1 p.p.
Lucro líquido	17.562	34.154	-48,6%	23.644	65.307	-63,8%
Margem %	16,3%	38,3%	-22,0 p.p.	11,2%	40,8%	-29,6 p.p.
FFO Ajustado	56.946	46.315	23,0%	105.035	78.347	34,1%
Margem %	52,7%	51,9%	0,9 p.p.	49,7%	48,9%	0,7 p.p.
Desempenho Operacional - Informações gerenciais						
Vendas *(em milhares de reais)*	1.592.355	1.350.615	17,9%	3.050.158	2.527.473	20,7%
Vendas/m²*	1.032,8	1.009,8	2,3%	990,5	963,2	2,8%
Vendas mesmos Shoppings/m²*	1.415,9	1.277,1	10,9%	2.716,9	2.411,2	12,7%
Aluguel/m²*	67,8	62,5	8,5%	66,5	61,5	8,1%
Aluguel mesmos Shoppings/m²*	71,5	63,4	12,8%	69,9	62,2	12,3%
SAS/m² (vendas mesma área)*	1.157,2	1.058,9	9,3%	1.093,7	990,8	10,4%
SAR/m² (aluguel mesma área)*	67,6	61,3	10,2%	66,4	59,8	11,0%
SSS/m² (vendas mesmas lojas)*	1.148,8	1.057,6	8,6%	1.085,4	990,3	9,6%
SSR/m² (aluguel mesmas lojas)*	66,6	60,4	10,1%	65,3	58,9	10,8%
NOI mesmos Shoppings/m²*	83,4	73,3	13,9%	81,3	72,3	12,5%
Custo de Ocupação (% vendas)	9,9%	9,5%	0,4 p.p.	10,3%	10,0%	0,3 p.p.
Inadimplência Líquida	2,4%	2,5%	-0,1 p.p.	3,2%	3,0%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	97,2%	98,2%	-1,0 p.p.	97,2%	98,2%	-1,0 p.p.
ABL Total Final (m²)	601.534	516.131	16,5%	601.534	516.131	16,5%
ABL Própria Final (m²)	404.506	351.076	15,2%	404.506	351.076	15,2%
ABL que informa vendas (média - m²)	513.917	445.828	15,3%	513.218	437.323	17,4%

* Média mensal

ALIANSCE SHOPPING CENTERS



Relações com Investidores

Renato Rique - Presidente
Henrique Cordeiro Guerra – Diretor Executivo
Renato Botelho – Diretor Financeiro
Eduardo Prado – Superintendente de RI
Pedro Arieira – Analista de RI
Yan Oliveira – Analista de RI

ALSC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

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